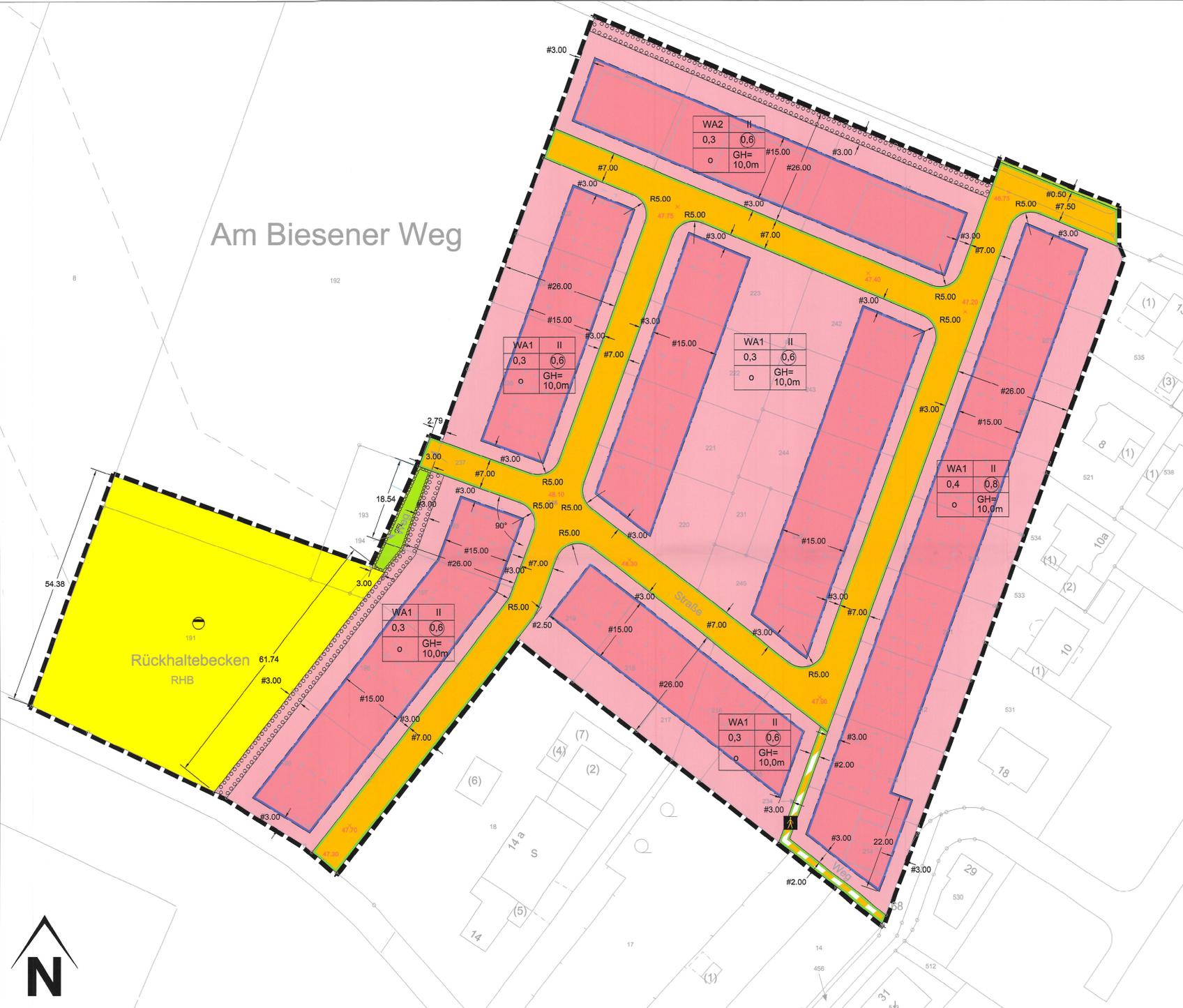




GEMEINDE SELFKANT

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Biesener Feld II" Ortslage Höngen

Am Biesener Weg



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
2.1 Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.
2.2 Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.
- Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.
- Unter Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden und Erdgeschossfußböden sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte. Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern an dem Dachfirst, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika. Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aus Grundstückszuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Als Bezugspunkt für die Berechnung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports gilt die Ziffer 2.4 analog.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind höchstens sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Den Eingriffen der im Plan festgesetzten Bauflächen werden 24.344 Okopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Der Ausgleich wird über die nachfolgende externe Ausgleichsmaßnahme abgegleitet:

Pos.	Maßnahme	Okopunkte
1	Externe Maßnahme: „Aufbauzooptische“ Gemarkung Hevert, Flur 2, Flurstück 70	24.344
	Gesamt	24.344
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
 - Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
 - Doppelhaushaltungen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.
 - Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer für straßenseitige Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder blickdichten Zäunen sind an den Außenrändern des Baugebietes nicht zulässig.
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum / Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von mindestens 2,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/ 100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 - 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3kv, STU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A Laubbäume II. Ordnung
Pflanzenqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Vogelkirsche Prunus avium
Eibische Sorbus torminalis
Walnuss Juglans regia
Frühe Traubeneiche Prunus padus
Wildpappel Malus communis
Wildbirne Pyrus pyraeaster
Eskastanie Castanea sativa
Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus

Pflanzliste B Sträucher
Pflanzenqualität: Strauch / Heister 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 3-4 triebig, Höhe 60-100 cm
Faulbaum Rhamnus frangula
Hartrieel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Hundrose Rosa canina
Kirchenfame Prunus cerasifera
Kornelkirsche Cornus mas
Pflaumlütchen Euonymus europaeus
Rainweide Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere Ribes rubrum
Salweide Salix caprea
Schlehe Prunus spinosa
Wasserschneeball Viburnum opulus
Weißdorn Crataegus monogynoxycantha
Schwarze Apfelbeere Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Hinweise

Artenschutz
Bei Baubeginn im Frühjahr/Sommer ist das Baufeld ab Ende Februar als Schwarzbrache zu erhalten, um mögliche Brutpaare auf der Fläche zu vereiteln. Hierzu zählt die wiederholte mechanische Bodenbearbeitung durch Pflügen oder Eggen, um das Aufkommen einer übermäßigen Gras-/Wildkrautvegetation zu vermeiden.
Unmittelbar vor Baubeginn (vor der Baufeldräumung) ist nochmals zu prüfen, ob geschützte und/oder planungsrelevante Arten und ihre Lebensstätten vorhanden und betroffen sind.
Erfolgt die Baufeldräumung in den Monaten April bis August, ist das Gelände auf Nester, Brutpaare und umherstreifende Jungtiere zu überprüfen. Auch die Nachbarflächen sollten, soweit zugänglich, in einer Tiefe bis 100 m untersucht werden. Mit der Betroffenheit einer Art ist zu rechnen, wenn Anzeichen für Fortpflanzungsstätten, Brutvogel oder Jungtiere im Untersuchungsraum vorgefunden werden.
Der Feldhamster ist in der Artenliste für das Mesaschichtgebiet genannt, jedoch besteht für das Vorkommen auf der Planfläche selbst kein Verdachtsmoment. Bei der Untersuchung der Flächen ist dennoch auf Nester zu achten. Falls wider Erwarten Bauten vorgefunden werden sollten, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg zu informieren. Bis zur Klärung des Sachverhalts dürfen auf dem Acker keine Baumaßnahmen stattfinden.
Die Neubesiedlung von baulichen Anlagen während der Bauphase ist durch geeignete Verriegelungsmaßnahmen nach Möglichkeit zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer immergrünen Rohbauarbeiten besiedeln kann. Auch bei Turmfalken kann die Besiedlung von Rohbauten möglich sein. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen, bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
Tiefenfallen wie Schächte oder offenliegende Keller sind während der Bauphase, bzw. die Arbeiten daran ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdung ergibt. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, z.B. mit feinen Gittern oder Platten.
Während der Bauphase sind in den Sommermonaten sind im Bedarfsfall Baustellenbeleuchtungen (Halogenlampen/ Strahler) so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angezogen und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermause und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdfügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden.
Bei der künftigen Wohnanlage mit größeren Glasfronten ist möglicher Vogelschlag zu vermeiden. Dies kann durch die Wahl des Glases und durch die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern erreicht werden.
Die hier aufgeführten Maßnahmen können durch die speziellen Anforderungen für die nachgewiesenen, brütenden Vögel (Steinkauz und Turmfalke) verlagert werden.
Die Baumaßnahmen des Baugebietes (Erschließung, Rohbauerrichtung der Gebäude) sollten außerhalb der Brutzeit Steinkauz und Turmfalke (Anfang April bis Anfang Juli) stattfinden.
Auswahl der Baumarten für die Baumeihe:

Baumart	wissenschaftlicher Name
Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kulturapfel z.B. Boskoop, Kaiser Wilhelm, Graenerstein, Jakob Lebel	Malus domestica
Kulturbirne z.B. Köttliche von Charneu, Grafen von Paris, Gute Graue, Pastorenbirne	Pyrus communis
Kirsche z.B. Büttner's Rote Kornekirsche, Kassins, Frühe Herzkirsche	Prunus avium

- Bis zum Beginn der nächsten Brutzeit (bis Ende März 2018) sind Nisthilfen für den Steinkauz und den Turmfalke gemäß den folgenden Angaben zu installieren.
 - Es sind zwei Steinkauznistkästen zu installieren
 - o Außendurchmesser ca. 25 cm, Innendurchmesser ca. 18 cm, Länge ca. 80 cm, Durchmesser des Einfluglochs ca. 6,5 mm
 - o Installation auf einem 3-6 m hohen Pfahl, Ausrichtung nach (Süd-) Osten (in Richtung der angrenzenden Weide, Flurstück 168 und 134, Flur 02, Gemarkung Höngen)
 - o Abstand zum nördlichen Waldrand ca. 15 m, Abstand zum Nachbargrundstück 2-4 m
 - o Zusätzlich Installation einer Brutrinne in einem bestehenden Apfelbaum mittig des Flurstücks 17, Flur 02, Gemarkung Höngen
 - Es ist ein Turmfalkennistkasten zu installieren.
 - o Größe 35 x 55 x 35 cm H x B x T (siehe auch z.B. <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/vogelschutz/nistkastenurmfalke.pdf>)
 - o Installation auf einem 3-6 m hohen Pfahl, Ausrichtung der Öffnung nach (Süd-) Osten (in Richtung der angrenzenden Weide Flurstück 168 und 134 Flur 02, Gemarkung Höngen)
 - o Abstand zum nördlichen Waldrand ca. 45 m; Abstand zum Nachbargrundstück ca. 2 m

Bergwerksfelder
Das Plangebiet befindet sich über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Eigentümer der Bergwerksfelder ist die RWIE Power Aktiengesellschaft, Stüttenweg 2 in 50635 Köln.
Sümpfungsausschüsse
Der Planungsbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzplanlinie mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschlusses - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsausschüssen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlagebau, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsausschüsse ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Grundwasser:
Nach dem Kreis Heinsberg vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand im Plangebiet bei ca. 3,00 m unter Flur ansteigen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründigen Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Absichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18195 „Bauwerksabsichtungen“) zu berücksichtigen.
Technik
Der nördliche Grenzverlauf und die Nordostgrenze des Plangebietes liegen im Einflußbereich des Höngener Sprunges. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.
Erdbebengefährdung
Das Plangebiet ist der Erdbebenezone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.
Geräuschimmissionen von stationären Geräten
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz - LAI (www.lai-immissionschutz.de) zu erfolgen.
Archäologische Bodenfinden:
Die Bestimmungen nach §§ 11, 3, 7, 8, 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehntriftstraße 45, 52285 Nideggen, Tel.: 02425/9239-0, Fax: 02425/9239-199, unverzüglich zu melden. Bodenfinden und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH= 10,0m max. Höhe der baulichen Anlagen in m über NN-N
Bezugspunkt Gebäudehöhe in m über NN-N
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
o Offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Abwasser
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 20, 21 und 22 BauGB)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (1) BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasteten Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Anpassungen der textlichen Festsetzungen, die im Rahmen der 1. Änderung erfolgt sind, werden zum besseren Verständnis in rot hervorgehoben.

unverbindliche Legende Vermessungsergebnisse/ Bemaßung

□ Gebäude	— Flurkarte
□ Durchfahrt, Arkade	— Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücknummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
5.00m Längemaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
65.00m Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32284_5656, Katasterbehörde: Kreis Heinsberg, Fortführung der Randdaten: 2010-08-02, Berechtigt von Land NRW (2019), Datenherkunft Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 23.10.2019 über <https://www.tlm-online.nrw.de>

VDH
VON PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Hauptstraße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh-erke.de

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom Mai 2020 erstellt.

- 1. Öffentliche Auslegung**
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am 05.06.2020 vom 11.01.20 bis zum 05.07.2020 öffentlich ausliegen.
- 2. Beratung der Behörden**
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 05.04.2020 aufgefordert, bis zum 15.05.2020 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
- 3. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan als Satzung im Sinne des § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
- 4. Auffertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindefreien Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften eingehalten worden sind.
- 5. Bekanntmachung**
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung im Sinne des § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiemit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

GEMEINDE SELFKANT
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Biesener Feld II" Ortslage Höngen

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-16-134-BP-01-10 Maßstab: 1 : 500 Stand: 03.06.2020

bearbeitet: Schütt gezeichnet: Michalke

VDH