



GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 55 "Hundsraht II" - Ortslage Saeffelen -



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - In dem „Mischgebiet“ MI sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartensbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - In dem „Mischgebiet“ MI ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
 - Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF).
 - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.
 - Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.
 - Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.
 - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
 - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Gebäude oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstücksumfanges 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 Stellplätze und Garagen
 - Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Werden sonstige Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 Stellplätze oder Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Besamtheit herzustellen (notwendige Stellplätze).
 - Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen
 - In dem „Mischgebiet“ MI sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
 - Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II, Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher 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., 3xv., SU1, 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasenart (z.B. Fettwiese) einzugrünen.
- Pflanzliste A: Sträucher/Pflanzliste B: Laubbäume II, Ordnung

Schwarze Aplebeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Heibohne	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Eskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingriffeliger Weibdom	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pflaferhütchen	<i>Eucygnus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeata</i>
Kirschpflume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 8. bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Stellplätze
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist gemäß dem Beschluss aus dem Mai 2017 des Rates der Gemeinde Selfkant bei Wohnungen bis einschließlich 55m² ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 55 m² müssen 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen werden.
- Fernwärme
 - Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem Feld der Erläufnis zu gewerblichen Zwecken "Erdwärme Plus Selfkant". Inhabern der Erläufnis ist die Energie Beheer Nederland B.V. (EBN) in Utrecht, Daalensingel 1 in 3511, SV Utrecht.
- Simpfungsmaßnahmen
 - Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasseranhebungen betroffen. Eine Zunahme der Grundwasserstände und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.
- Bodenschutz
 - Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauende Flächen zu beschränken. Vorhandene Muttererde ist zu erhalten. 5002 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.
- Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen
 - Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
- Einbau von RCL
 - Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegarbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erläufnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Material dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerdienste/Schlaglöcher-Recyclingbaustoffe (RCL) abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45.
- Geothermie
 - Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erläufnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.
- Erdbebergefährdung
 - Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Untergrundklasse 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- Bodendenkmäler
 - Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergang, Zeitlohstraße 45, 52335 Niedergang, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Baufeldklärung
 - Vor Beginn der Baufeldklärung sind vor allem die Randbereiche / Säume und Übergänge zu Nachbarflächen nach Vermessungsstellen abzusuchen. Bei unvorhergesehenen Funden sind die Arbeiten solange abzuwarten, bis ein weiteres Vorgehen mit der UNB Kreis Heinsberg abgestimmt und durchgeführt wurde.
- Vermeidung von Vogelschlag
 - Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelfähigen Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder gelastet werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Bei der Planung größerer Glasflächen oder verglaste Eckbereiche, wird empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten abzusprechen.
- Vermeidung von Tierfallen
 - Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen diese ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.
- Tierfreundliche Beleuchtung
 - Die Beleuchtung (Baustellenbeleuchtung, Straßenlaternen sowie private Beleuchtungsanlagen) ist so zu gestalten, dass sie auf das notwendige Maß reduziert wird, eine Reduzierung des Blau- und Ultraviolett-Anteils im Lichtspektrum stattfindet, die Hauptintensität des Lichts über 870 nm festgelegt wird und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, in die Leuchten nicht eindringen können. Zudem sollte die Lichtquelle abgeschirmt werden und eine Abstrahlung in die Umgebung vermieden werden. Ergänzen dazu soll eine niedrige Anbringung der Lampen erfolgen. Grundsätzlich sollte sich das Beleuchtungskonzept an den Vorgaben von Geiger et al. (2007): "Künstliche Lichtquellen- naturschutzfachliche Empfehlung" orientieren.
- Vermeidung von Tierbesiedlungen während der Bauphase
 - Eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tieren während der Bauphase (insbesondere in längeren Bauphasen) ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Robatten besiedeln kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
- Vermeidung von Laichgewässern
 - Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter, baubedingter Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühjahrsmonaten sollte möglichst vermieden werden. Möglicherweise können wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, von den Baustellflächen betroffen sein. Für die sich aus dem Laich entwickelnden Larven ist mit den Einwirkungen des Baubetriebes keine erfolgreiche Metamorphose mehr zu erwarten.
- Artenschutz
 - Unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten ist das Plangebiet erneut fachtechnisch auf ein Vorkommen des Feldhamsters zu überprüfen. Im Falle eines Vorkommens sind CEP-Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen und vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Die Funktionsfähigkeit der CEP-Maßnahme ist durch ein entsprechendes Monitoring sicherzustellen.
- Einstellung von Niederschlagswasser in den Untergrund
 - Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - unter Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erläufnis zu beantragen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19. Metalldeckschichten mit Zink, Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.

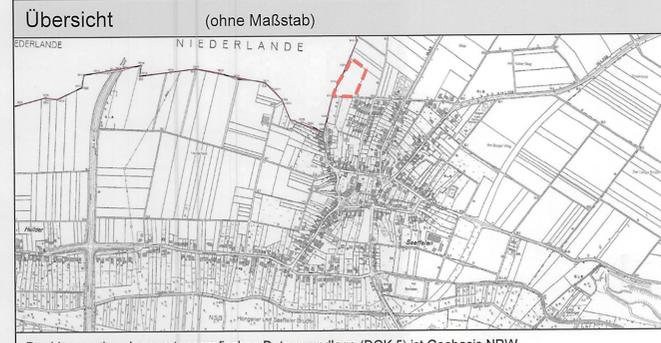
Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH = 10 m Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	vorh. Höhen
5,00m Langenmaß	
5,00m Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.



Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318-0, e-Mail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 30.06.22 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am 11.07.2022 in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 13.08.2022 öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbefehl Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 30.06.22 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	7. Beteiligung 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 19.07.2022 aufgedorf, bis zum 19.07.2022 auf diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung 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 gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Birkenbach mit Stand vom Juli 2021 erstellt.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 12.07.2022 von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert sich bis zum 13.08.2022 hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am 19.07.2022 vom 19.07.2022 bis zum 13.08.2022 öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am 30.06.22 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 18.07.23 im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 19 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 55
"Hundsraht II"
Ortslage Saeffelen

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

Z-Nr.: PM-B-20-046-BP-01-01	Maßstab: 1 : 500	Stand: 03.05.2022
bearbeitet: Döring	gezeichnet: Costa	

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)