

BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 22

- Schalbruch, Im Heidfeld -

Gemeinde Selfkant

Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln

**BEGRÜNDUNG
FESTSETZUNGEN**

GLIEDERUNG

- A) Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)
- B) Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)
- C) Planzeichnung Nr. 00/1808/02-3

INHALT	Seite
A) <u>Begründung</u>	
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2. Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1. Anlass und Stand des Verfahrens	6
2.2. Plangebiet	6
2.3. Planerfordernisse	7
2.4. Gestaltungskonzept	8
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	9
3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	9
3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	9
3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes	9
3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes	9
3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde	10
3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung	10
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit	11
5. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung	13
5.1. Verkehrsflächen	13
5.2. Ver- und Entsorgung	13
5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung	14
5.3.1. Nach Art und Maß	14
5.3.2. Einschränkungen	14
5.4. Grünanlagen	15
5.4.1. Öffentliches Grün	15
5.4.2. Be- und Entwässerung der Feuchträume	15
5.4.3. Private Grünflächen	15
5.5. Flächenbilanz	16
5.6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit	17
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen	19
6.1. Allgemeines	19
6.2. Handlungsfeld verträgliche Nutzungskonzepte	19
6.2.1. Immissionen	19
6.2.2. Altlasten	20
6.3. Handlungsfeld verträgliches Verkehrskonzept	22
6.3.1. Allgemeines	22
6.3.2. Bemessung erforderlicher Querschnitte	22
6.3.2.1 Grundbreiten für Ver- und Entsorgungsleitungen	22
6.3.2.2 Straßenraumgestaltung im Mischungsprinzip	23
6.3.3. Zusammenfassung	24
7. Abwägung der Belange	25

8.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	26
9.	Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	27
9.1.	Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	27
9.2.	Landschaftsbild	27
9.3.	Landschaftsökologischer Fachbeitrag	27
9.3.1.	Untersuchungsraum	27
9.3.2.	Ergebnis	29
10.	Schlussbestimmungen	30

B) Festsetzungen

1.	Ausnahmen gemäß § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO	31
2.	Maß der baulichen Nutzung	31
3.	Nebenanlagen gemäß § 24 BauNVO	31
4.	Freiflächen	32
5.	Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen	32
6.	Außenwände	32
7.	Einfriedungen	32
8.	Anpflanzungen	32
9.	Versickerung von Niederschlagswasser	33
10.	Hinweise	34

.....

A) BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

GEMEINDE SELFKANT, Ortsteil Schalbruch, Kreis Heinsberg

Gemarkung Havert, Flur 5

Flurstücke Nrn. 130 (Wirtschaftsweg teilweise), 131, 201 (Talweg, teilweise), 202 (Wirtschaftsweg), 217 (Talweg, teilweise)

Bebauungsplan Selfkant, Nr. 22

Schalbruch, Im Heidfeld

Übersichtskarte Maßstab: 1 : 5.000 ¹



¹ Auszug DGK 5.000

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Anlass und Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am 14. Dezember 2000 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, im Ortsteil Schalbruch, für das Gebiet nördlich des Talweges, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde hierzu durch die Änderung des Flächennutzungsplanes² die Voraussetzung getroffen.

Durch die Änderung wurde der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen sowie Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung soll dem Bedarf an Baugrundstücken der im Ortsteil Schalbruch ansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Es sind durchweg junge Familien, welche aus einsichtigen Gründung (Bindung an Familie, Vereine, Freundeskreis usw.) ihre Bauabsichten – wenn eben möglich – in ihrem Heimatdorf verwirklichen möchten.

Da die vorhandenen Bauflächen für den Bedarf der ansässigen Bevölkerung bei weitem nicht ausreichen, müssen zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Die hierzu im § 20 Abs. 2 und 4 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) genannten Kriterien, d.h. Bedarf der ansässigen Bevölkerung; zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke nur dann in Anspruch zu nehmen, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist und nicht mehr genutzte Siedlungsflächen nicht bzw. nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, wurden beachtet.

In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses beschloss die Gemeindevertretung ebenfalls am 14. Dezember 2000 mit der Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH i.G. (EGS) einen städtebaulichen Vertrag über die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie der Erschließung des Plangebietes abzuschließen.

Für das nachstehend näher beschriebene Plangebiet wurde ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des BauGB aufgestellt.

Am 10. Mai 2001 beschloss die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Selfkant Nr. 20 – Schalbruch, Im Heidfeld – gemäß § 10 BauGB als Satzung.

2.2. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes überspannt eine Fläche von rund 1,43 ha auf einem Höhengniveau von

44,0 bis 39,5 m über NN

² S. hierzu: Flächennutzungsplanänderung Nr. IV/1.2 Talweg

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Havert, Flur 5 und wird wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** von der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Südhang“
- **im Osten** von der freien Feldflur
- **im Süden** von der vorhandenen Begrünung entlang des Friedhofs
- **im Westen** von einem Feldgehölz

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

- **Flur 5** Gemarkung Havert, Flur 5, Flurstücke 130 (teilweise), 131, 201 (teilweise), 202 und 217 (teilweise)

2.3. Planerfordernisse

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen sowie Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Auslöser dieser Planungsabsicht war der aus dem Ortsteil Schalbruch an die Gemeinde herangetragene Wunsch zur Schaffung neuer Bauflächen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes³ wurde eine Baulandbedarfsermittlung durchgeführt. Diese Ermittlung ergab einen Bedarf, der mit den über dem gesamten Ort verstreuten Baulücken, die zudem in der Regel dem Markt kurzfristig nicht zur Verfügung stehen, nicht zu decken war.

Die Gemeinde ist an dem Projekt selbst außerordentlich interessiert. Zur Verwirklichung bedient sie sich jedoch der Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH (EGS), deren Gesellschafter sie ist. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wird die EGS die Erschließungsanlagen konform den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages auf die Gemeinde Selfkant übertragen.

Als Planungsvorgaben wurden neben den üblich vorhandenen und/oder anzustrebenden Rahmenbedingungen folgende Forderungen von der Gemeinde an die Planung gestellt:

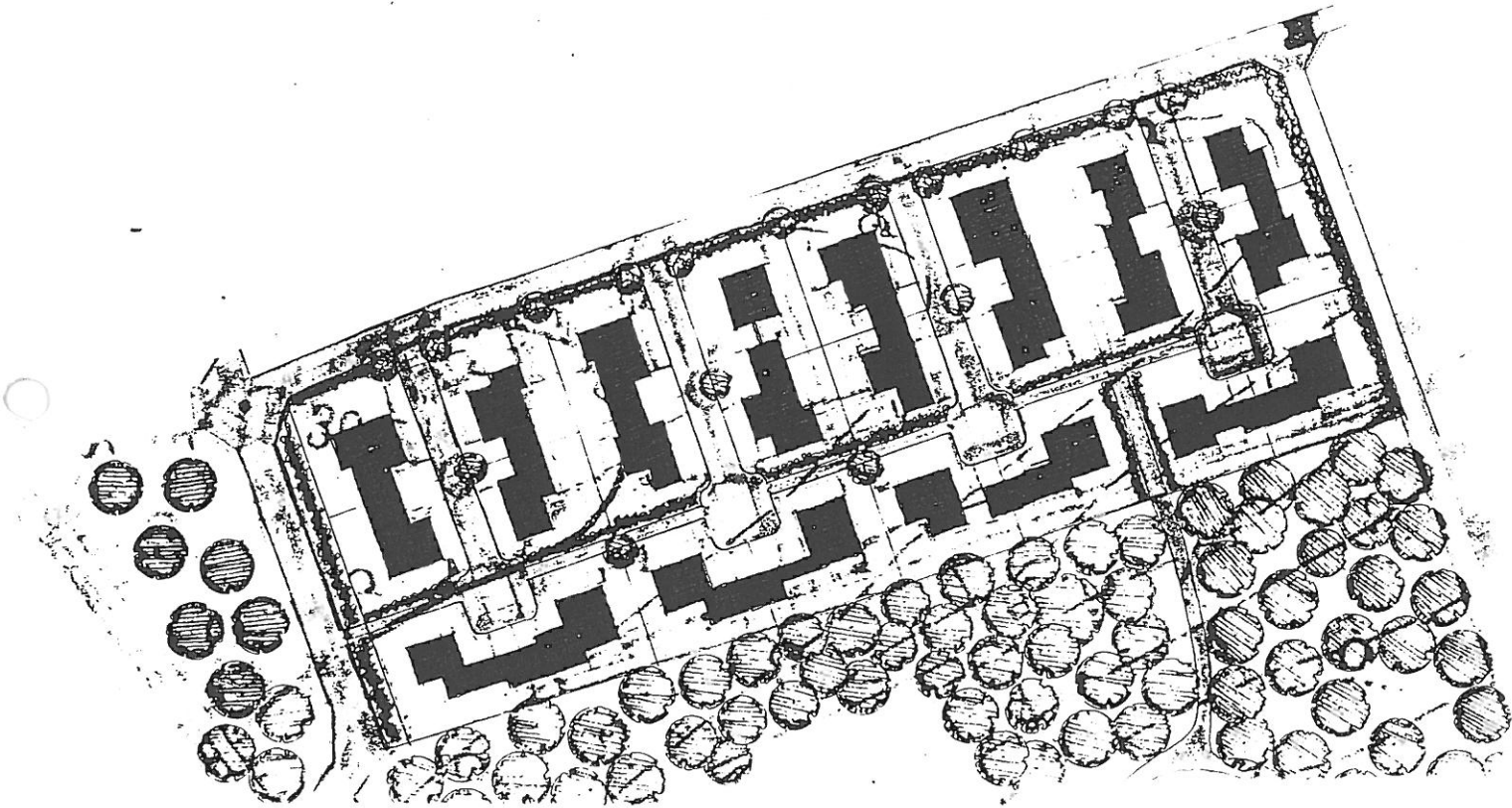
- Wohnungen in freistehender dörflicher Einfamilienhaus-Bauweise
- Optimale Grundstücksausnutzung im Verhältnis öffentlicher/privater Flächen
- Angemessene Grundstücksgrößen, wie diese von der ortsansässigen Bevölkerung gesucht und erwartet werden, zu bezahlbaren Preisen je Grundstückseinheit

Diese Erwartungshaltung „Grundstücksgröße“ diene als Einstieg in den gefundenen Bebauungsplan-Grundriss.

Der Plan sieht neben den erforderlichen Verkehrsflächen Grundstücke mit einer Größe zwischen 500 bis 700 m² vor.

³ a.a.O.: Ziffer 2.1 (Fußnote 2)

2.4. Gestaltungskonzept⁴



⁴ nach einem Vorentwurf vom 10.11.2000

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Grundstücksmäßig wird das Plangebiet von einem ca. 9.320 m² großen Grundstück, welches von einer Straße und Wirtschaftswegen umfasst wird, gebildet.

Dieses Grundstück und die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen werden nunmehr in einem neuen katastermäßigen Grundriss aufgeteilt. Es entstehen somit neue Verkehrsflächen und Baugrundstücke.

Mit dem Bebauungsplan soll der planungs- und baurechtliche Rahmen für eine arrondierende städtebauliche Entwicklung im Gesamtgefüge des Ortsteiles gesichert werden.

Die Abgrenzung des endgültigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedeutet nicht, dass das Plangebiet unabhängig von der anschließenden Straßenbebauung betrachtet werden darf. Die Abgrenzung wird von der Vorstellung der Gemeinde beeinflusst, dass es sich, in die Zukunft gerichtet, um eine Sicherung des Dorfbildes und um eine Dorfabrundung handelt.

3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes

- a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt Ackerland mit Gefälle von NO nach SW. Der Untergrund ist gewachsener Boden einer sandigen Lehmformation.
- b. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt, abgesehen von den vorhandenen Straßen- und Wegeflächen steht das Plangebiet im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Selfkant.
- c. Vorhandener Baubestand fehlt.
- d. Die notwendigen Verkehrsflächen werden durch eine Neuparzellierung des Plangebietes geschaffen.

3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet kann nicht als „Insel“ betrachtet werden, d.h. losgelöst von der anschließenden Straßenbebauung der Ortslage. Hier besteht eine Wohnbebauung, die mit ihrer Nutzung in das Plangebiet hineinwirken. Die geplante Nutzungsart kann deshalb auf Wohnen beschränkt werden.

Die wesentliche Erschließungsfunktion zum bestehenden Dorfgebiet hin übernimmt die Straße „Talweg“, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet. Zum Teil sind die Wirtschaftswegen als Verkehrsflächen aufzugeben und in ein neues Straßennetz zu integrieren. Es ist erforderlich, diese Wege als öffentliche Straßen neu zu widmen.

Bauliche Einrichtungen und Anlagen herausragender Art im Umfeld des BP sind nicht vorhanden.

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ⁵ ist für den Ortsteil Schalbruch im Osten des Kernortes eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Dieser Bereich wurde von der Bezirksregierung genehmigt, weil ein anderer Bereich für Wohnbebauung – westlich der Kirche – der seit der Erstaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1969 dort ausgewiesen war, von der Gemeinde aufgegeben wurde.

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde erfolgte im Jahre 1999. Anhand des Erläuterungsberichtes zum Anpassungsverfahren gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes und mit einer Bedarfsermittlung für Baugrundstücke im Ortsteil Schalbruch wurde die Erforderlichkeit für die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für Siedlungszwecke nachgewiesen.

Die hierzu in § 20, Abs. 2 und 4 des Landesentwicklungsprogramms genannten Kriterien, d.h. Bedarf der ansässigen Bevölkerung, zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke nur dann in Anspruch nehmen, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist und nicht mehr genutzte Siedlungsflächen nicht bzw. nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, wurden beachtet.

Im Juni 1999 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. IV/1 zum Zwecke der Darstellung einer Wohnbaufläche in der Ortslage Schalbruch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei⁶ und im Dezember 2000 die Änderung IV/1 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant genehmigt.⁷

⁵ a.a.O.: Ziff. 2.1 (Fußnote 2)

⁶ siehe hierzu: Verfügung Bezirksregierung Köln – Az. 62.6-1.15.06, vom 28. Juni 1999

⁷ Genehmigung dazu vom 12.12.2000, Az. 35.2.11-54-132/00, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 50/51 der Gemeinde Selfkant am 18.12.2000

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

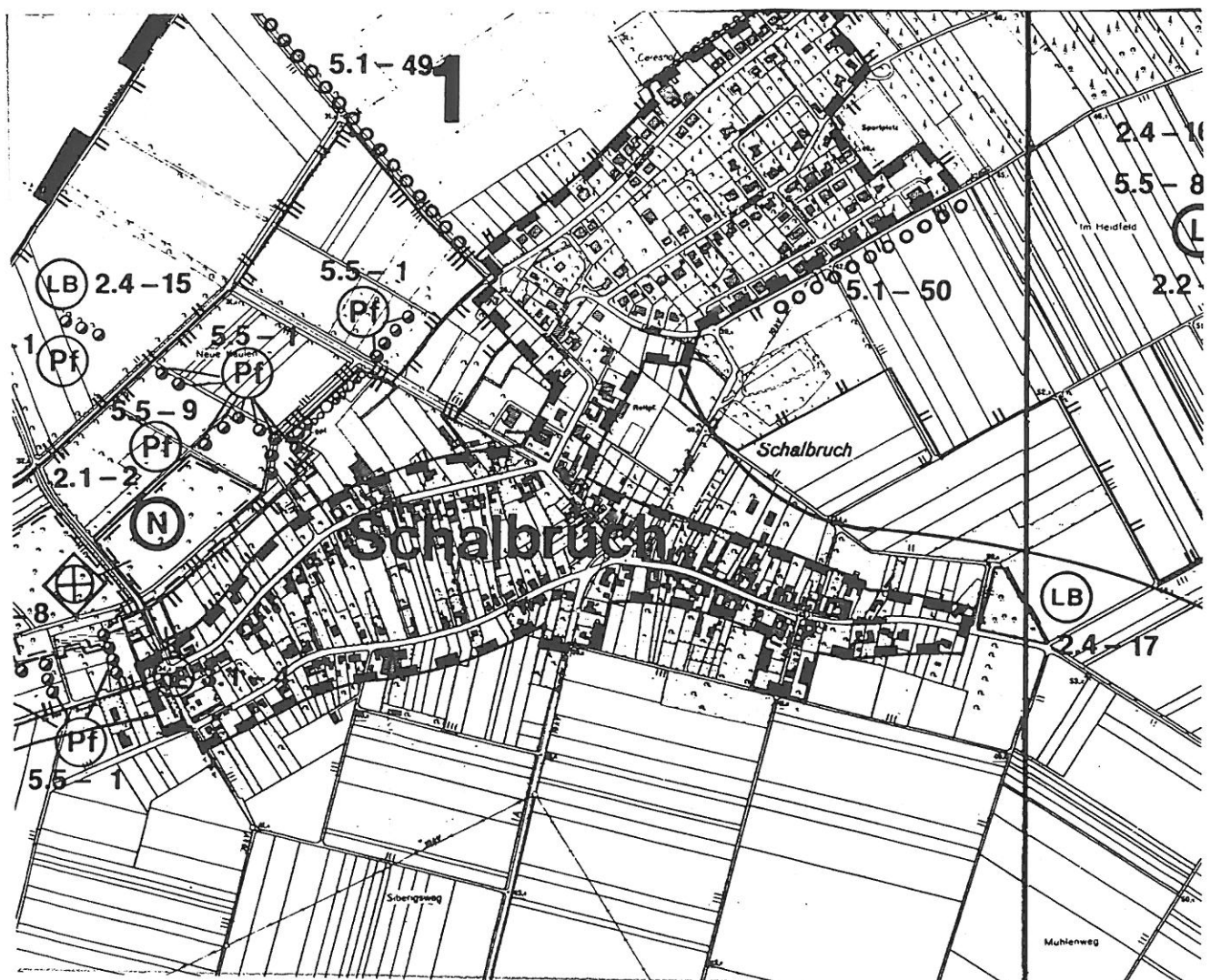
Der Planbereich ist vom **Landschaftsplan II/5 Selfkant** mit folgenden Aussagen überplant:

Entwicklungsziel 1 für die Landschaft:

„Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (L) und gilt deshalb als geschützter Teil von Natur und Landschaft. Als besonders geschützter Landschaftsbestandteil gilt eine Hochstammreihe mit Buche, Ziff. 5.1 – 5.0, südlich des Weges von Schalbruch zum Grenzwald, die aber in die Begrünungsplanung zum Bebauungsplan einbezogen und damit erhalten wird.

Auszug aus dem Landschaftsplan, M. 1 : 10.000 ⁸



⁸ Satzung des Kreises Heinsberg vom 10. April 1989

Im Biotopkataster NRW sind für den Planbereich und dessen Umgebung keine Objekte mit einem besonderen Schutzstatus bezeichnet.

Die von der Bebauung betroffene Fläche stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) im Freiraum dar, die sich an die bestehende Ortslage anschließt und diese erweitert.

Besondere Genehmigungen bestehen nicht.

Auf die Notwendigkeit der Ermittlung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist zu achten.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auch die Untere Landschaftsbehörde als „Träger öffentlicher Belange“ noch einzuschalten.

Es ist zu erwarten, dass die Untere Landschaftsbehörde die Zustimmung zu diesem Bebauungsplan geben und den Landschaftsplan hier zurücknehmen wird.

Außerdem ist gemäß § 4 des Landschaftsgesetzes NW bei Eingriffen in die Landschaft ein Ausgleich zu schaffen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden im bisherigen Verfahren zur Änderung Nr. IV/1 des Flächennutzungsplanes ermittelt. Ein Ausgleichsvorschlag wird in der Verfahrensbegründung gemacht.⁹ Diesen sieht die Gemeinde dann als angemessenen Beitrag zur Erfüllung landschaftsökologischer Erfordernisse an.

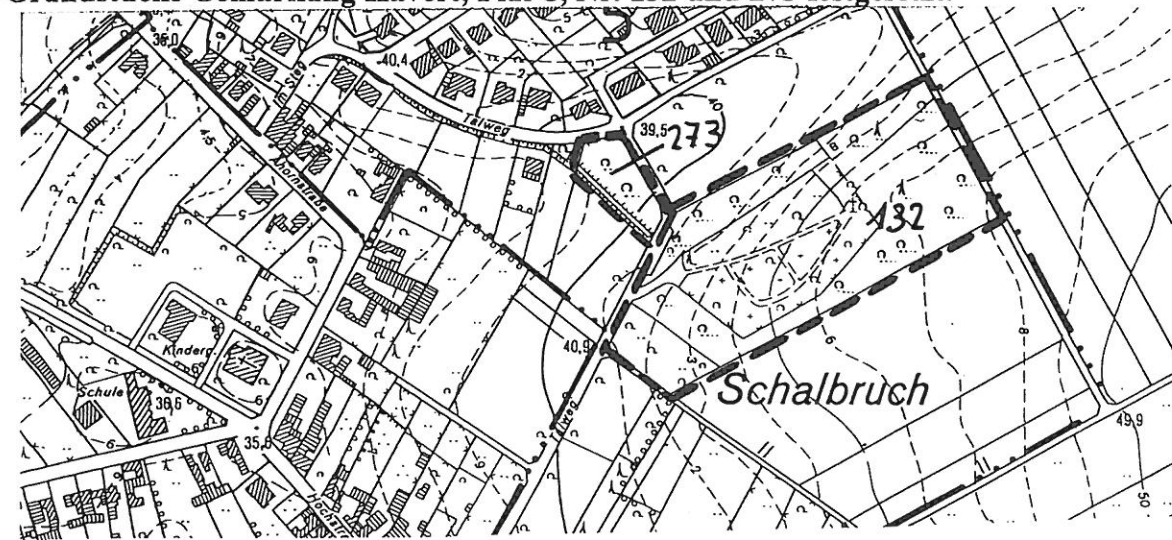
Die Untere Landschaftsbehörde wird diesen **Landschaftsökologischen Fachbeitrag** dann im Rahmen des laufenden Bebauungsplan-Verfahrens prüfen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Änderungsverfahren IV/1 meldete die Untere Forstbehörde gegen die Änderung Nr. IV/1.2 (Talweg) erhebliche Bedenken an, weil der Aufwuchs auf den Grundstücken Nr. 132 (Friedhof) und Nr. 273 (Wäldchen) als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes anzusehen ist. Die Untere Forstbehörde bat deshalb darum, die betreffenden Flächen als Wald darzustellen.

Im Rahmen einer weiteren Abstimmung mit dem Forstamt erklärte dieses, dass die in der ersten Stellungnahme aufgeführten Bedenken unter der Bedingung ausgeräumt sind, dass im nachfolgenden Bebauungsplan eine Ersatzaufforstung festgesetzt werde. Die Erfüllung dieser Festsetzung ist einem besonderen Verfahren vorbehalten.

Festsetzung:

Als textliche Festsetzung zum Bebauungsplan wird eine Ersatzaufforstung für die Grundstücke Gemarkung Havert, Flur 5, Nr. 132 und 273 festgesetzt.



⁹ a.a.O.: siehe hierzu Gliederungsziffer 9: Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Unterziffer 9.3 Landschaftsökologischer Fachbeitrag)

5. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1. Verkehrsflächen

- a) Das geplante Baugebiet wird im Innenbereich durch Anliegerstraßen als Stichwege mit Wendemöglichkeit erschlossen und auf diese Weise in drei Grundstücksgruppen gegliedert, sogenannte „Höfe 1 – 3“.
- b) Der am Nordrand bestehende Wirtschaftsweg (Parz. 202) wird in das Verfahrensgebiet einbezogen und als künftige, anbaufreie Sammelstraße „Im Heidfeld“ die vier Wohnhöfe anschließen und mit dem „Talweg“ verbinden. Gleichzeitig bleibt aber die Funktion „Wirtschaftsweg“ als Verbindung in die Feldmark wie bisher erhalten; mit der neuen Widmung soll auch eine bisher geduldete Nutzung der Ausfahrten aus den Grundstücken „Am Südhang“ legalisiert werden.
- c) Im gemeindlichen Verkehrskonzept ist der „Talweg“ als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ eingestuft als Verbindung der Waldsiedlung (also auch für das neue Plangebiet) zur Gemeindeverbindungsstraße GV4, die Schalbruch über Havert an das regionale Straßennetz anschließt.
Am SW-Rand tangiert der Talweg das BP-Verfahrensgebiet und ist in diesem Abschnitt in den BP einbezogen, weil er insgesamt zwischen Denkmal und Südhang nicht verkehrssicher ausgebaut ist. Die Gemeinde muss letztendlich in der Folge weiterer Aufsiedlungen dieses Problem „Talweg“ erkennen und lösen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der kommunalen Grundversorgung für den Ortsteil Schalbruch sind auf kurzen Wegen und ohne unwirtschaftlichen Mehraufwand alle Voraussetzungen für Anschluss und Benutzung gegeben:

- | | |
|---|---|
| a. Wasserversorgung | Anschluss an das Netz der Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b. Stromversorgung | Anschluss an das Betriebsnetz der Kreiswerke Heinsberg GmbH, Geilenkirchen |
| c. Telekommunikation | Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg |
| d. Abwassersammlung,
Abwasserreinigung | Anschluss an das Mischwasser-Ortskanalnetz Schalbruch und Zuleitung an das Regionalklärwerk Susteren/NL des Abwasserverbandes Limburg, Sitz Roermond/NL |
| e. Abfallsammlung | durch die zwei bzw. vier-wöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde und zentrale Sammelpunkte für Sondermüll im Gemeindegebiet |
| f. Grundbedürfnisse | die notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (Kirche, Jugendheim, Sport- und Spielanlagen befinden sich im Ort oder sind |

sämtlich im 7 km entfernten Zentralort Tüddern vorzufinden. Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Busverkehr im Gemeindegebiet besteht.

5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung

5.3.1. Nach Art und Maß

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet schaffen.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,43 Hektar.

Das Neubaugelände, das den Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ erhalten soll, kann nach der Bebauung etwa 72 Einwohner aufnehmen. In den ein- bis zweigeschossigen neuen Wohnbauten können voraussichtlich 18 Wohnhäuser entstehen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus den Vorgaben im geänderten Flächennutzungsplan¹⁰ entwickelt. Die neuen Bauflächen wurden als WA-Gebiet mit maximal ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauweise ist offen, es sind nur Einzelhäuser mit einem Geschoss und Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen zugelassen.

5.3.2. Einschränkungen

Geplant ist:

- a) für den Bereich entlang des Friedhofes, in dem nur eingeschossige Einzelhäuser zugelassen sind, eine
 - Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ)
- b) für den Bereich in dem Einzel- bzw. Doppelhäuser bis zu zwei Geschossen zugelassen sind, eine
 - Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ)
 - Geschossflächenzahl von 0,8 (GFZ)

Gebäudehöhen entsprechen der textlichen Festsetzungen, d.h.

- Eingeschossig mit einer Firsthöhe von 9 m
- Zweigeschossig mit einer Firsthöhe von 10 m

Die Abgrenzung der Wohnbauflächen wird mit Baugrenzen festgesetzt.

Weitere Einschränkungen über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus sind derzeit nicht vorgesehen.

¹⁰ a.a.O.: siehe hierzu 2.1 (Fußnote 2)

5.4. Grünanlagen

5.4.1. Öffentliches Grün

Entlang der Sammelstraßen „Talweg“ und „Im Heidfeld“ sind Begleitflächen als Grünanlagen dargestellt. Diese sind mit hochstämmigen Bäumen und Bodendeckern zu bepflanzen. Soweit die Verkehrssicherheit es zulässt, sind Restgrünflächen dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um das ungestörte Ansiedeln von Insekten und Vögeln zu ermöglichen. In den Stichstraßen sind Solitäre zur Hofwirkung zu setzen. Solitäre Begrünungen sollen vorrangig mit Eschen und Weißdornhochstamm erfolgen.

5.4.2. Be- und Entwässerung der Feuchträume

Die Bewässerung der Feuchträume an der Sammelstraße „Im Heidfeld“ soll soweit wie möglich durch Regenwasser erfolgen. Hier ist auch eine Auffang- und Ableitungsmöglichkeit für das zulaufende Fremdwasser aus der Feldlage unterzubringen.

Es sind Überläufe geplant, so dass Ausuferungen im Grün- und Straßenbereich vermieden werden können. Die Überläufe sind an den nächsten Mischwasserkanal anzuschließen oder dem Wäldchen auf Parz. 273 zur Versickerung zuzuleiten.

5.4.3. Private Grünflächen

Am NO- und SW-Rand wird auf den privaten Baugrundstücken als Randeingrünung und Fortsetzung der Friedhofseingrünung je ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt, der mit der Grundstücksbebauung bindend wird.

Nachstehende Gehölze sind zu verwenden:

- bei Bäumen:
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sobus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*)
- bei Sträuchern:
Saalweide (*Salix Caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avallana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

5.5. Flächenbilanz

	a)	BP-Gesamtfläche		+ 14.250 m ²
	b)	Straße „Talweg“		- 530 m ²
	c)	Verkehrs-, Sicker- und Grünflächen		- 2.990 m ²
(1)	=	Nettowohnbauland		= 10.730 m ²
(2)	+	öffentliche Flächen	(c)	2.990 m ²
(3)	=	Bruttowohnbauland		13.720 m ²
(4)	+	Gemeinbedarfsfläche		entfällt
(5)	=	Bruttowohnbaugebiet		13.720 m ²
(1-5)	=	Probe Gesamtfläche		1,372 ha
(6)	=	Wohnungen	= 18 neu	18 WE
(7)		Einwohner/Wohnung	= 3,0 – 4,0	Gewählt 4 E/W
(8)		Einwohner	= (6) x (7)	72 E
(9)		Nettosiedlungsdichte	= (8) : (1)	67 E/ha
(10)		Bruttosiedlungsdichte	= (8) : (5)	53 E/ha
(11)		Bruttowohnungsdichte	= (6) : (5)	13 W/ha
(12)		Belegungsdichte	Gewählt	ca. 45 m ² /E
(13)		Bruttogeschossflächenzahl	= (12) x (8)	3.240 m ²
(14)		Geschossflächenzahl d.h. die zulässigen Werte werden bei eingeschossiger Bauweise mit 75% ausgenutzt und bei zweigeschossiger Bauweise entsprechend unterschritten	= (13) : (1) GRZ / GFZ = 0,4 / 0,8 (+ 0,3/0,6)	0,30
(15)		mittlere Grundstücksgröße	= (1) : (6)	596 m ²
(16)		Anteil Verkehrs-, Sicker- und Grünflächen; allerdings hat die Straße „Im Heidfeld“ Mehrfunktion für Feldlage und Südhang	= (2) : (3)	21,8%

5.6. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Erschließungsmaßnahmen (Entwässerung, Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung) werden nicht von der Gemeinde durchgeführt. Die Übertragung der Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten behält sich die Gemeinde vor, bzw. ist von der Entwicklungsgesellschaft Selfkant zu realisieren.

Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

- | | |
|----------------------|--|
| a) Wasserversorgung | Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b) Stromversorgung | Kreiswerke Heinsberg GmbH, Geilenkirchen |
| c) Telekommunikation | Deutsche Telekom AG, Heinsberg |

Für die Entwicklungsgesellschaft Selfkant ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

• für öffentliche Flächen (Verkehr, Grünflächen, Versickerung):	
2.990 m ² x 100 DM/m ²	299.000 DM
• für Mischwasserkanal:	
350 lfm x 650 DM/lfm	228.000 DM
• voraussichtliche Gesamtinvestition rd.	527.000 DM

Hieraus resultieren folgende spezifische Kosten:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • je m ² Nettowohnbauland = 527.000 DM : 10.390 m ² | <u>49,11 DM/m²</u> |
| • je Baustelle im Mittel = 527.000 DM : 18 WE | <u>29.278 DM</u> |

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Investitionen:

• Öffentliche Flächen	299.000 DM *
• Wasserversorgung	40.000 DM
• Abwasserbeseitigung	228.000 DM
• Elektrische Versorgung	30.000 DM
• Straßenbeleuchtung	24.000 DM
• Vermessungs- und Notarkosten	30.000 DM
• Freilegung der Straßentrassen, Sonstiges, Baunebenkosten	53.000 DM
• Gesamte Erschließungskosten	704.000 DM

* Nicht eingeschlossen sind der verkehrsgerechte Ausbau „Talweg“. – Diese Frage ist noch im Grundsatz zu klären!

Durch die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen (Entwässerung, Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung und Niederschlagswasserbewirtschaftung) auf die Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH entstehen für die Gemeinde im ersten Blick keine Ausgaben.

Indirekte Auswirkungen außerhalb des Baugebietes im Bestand der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten, z.B. sind das Kanalnetz und die Abwasserreinigung für das neue Baugebiet ausreichend bemessen, wenn man den verkehrssicheren Ausbau des Talwegs außeracht lässt.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes als Satzung folgt unmittelbar der Ausbau der Erschließungsanlage, um die Voraussetzung für die gemäß § 67 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) genehmigungsfreie Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet zu sichern.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

6.1. Allgemeines

Städtebauliche Planung bereitet fast immer größere und kleinere Eingriffe in das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes vor und exponiert neue Nutzungen verschiedener Umwelteinflüsse. Durch rücksichtsvollen Umgang mit den Gegebenheiten und Eigenschaften der Standorte sowie durch frühzeitige Berücksichtigung zu erwartender Planungsfolgen soll die städtebauliche Planung deshalb zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen und –einwirkungen beitragen.

Die Hervorhebung umweltbezogener Steuerungselemente der Bebauungsplanung soll jedoch nicht den Blick darauf verstellen, dass Bauleitplanung stets auch ein politischer und sozialer Prozess ist, der sich in einem umfassenden Verfahren als komplexer Zielfindungs- und Abwägungsvorgang niederschlägt.

6.2. Handlungsfeld verträgliche Nutzungskonzepte

Das Erscheinungsbild vieler Dörfer und Städte wird heute in großen Teilen durch nutzungshomogene Gebiete geprägt. Auch im in Rede stehenden Plangebiet wird nur von einer Nutzungsart, dem Wohnen, ausgegangen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen sowie Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes im Ortsteil Schalbruch gilt als besonders zu beachtender Aspekt, dass das neue Baugebiet in das Gesamtgefüge eingepasst wird, dass die dörfliche Struktur erhalten bleibt, das Plangebiet Bestandteil eines größeren, dörflich geprägten Bereiches ist und eine entsprechend angemessenen Nutzung gewährleistet und sichergestellt wird.

Die neue Wohnbebauung ist der Anfang einer in die Zukunft gerichteten „großen Abrundung“ des Ortsteiles Schalbruch.

Hierbei wird nicht der klassische Weg „von innen nach außen“ beschritten, sondern die Erschließung beginnt „am Rande“ der Flächennutzungsplanausweisung und soll sukzessive in den nächsten Jahren die Bebauung in diesen hufeisenförmigen unbesiedelten Bereich „hineinwachsen“ lassen und letztendlich mit der bestehenden Dorflage vereinigen.

Hierbei ist bei den späteren Planungen die derzeitig (noch) vorhandene Mischnutzung des Dorfbereiches zu berücksichtigen.

6.2.1. Immissionen

Das neue Wohngebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder verkehrsbedingter Immissionsquellen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte für den Bereich des Plangebietes keine gutachtliche Beurteilung der Immissionssituation. Bis zum jetzigen Stand des Planverfahrens wird davon ausgegangen, dass die geplante dorfbauliche Situation keine Anlässe für gutachtliche Beurteilungen liefert.

6.2.2. Altlasten

Im Rahmen der vorausgegangenen Flächennutzungsplanänderung Nr. IV/1 wiesen das Staatliche Umweltamt Aachen sowie der Kreis Heinsberg darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in dessen Grenzbereichen die Altlastenverdachtsfläche Nr. 4901-0018B (entspricht den Nrn. SEL 18 nach dem Altlastenkataster des Kreises Heinsberg) befindet.¹¹

Bei der Planaufstellung wurden diesbezüglich Untersuchungen angestellt, die im Ergebnis zeigten, dass das geplante BP-Gebiet nicht von der Altlast betroffen ist.



¹¹ Kataster über Ablagerungen und Altstandorte, Kreis Heinsberg, Gemeinde Selfkant (Blatt 1), 3. Überarbeitung, Stand: Februar 1991

Der Vorhabenträger hat durch die IBL Mönchengladbach eine entsprechende Bodenuntersuchung durchführen lassen, die mit folgendem Ergebnis abschließt:

„Bei den Geländeuntersuchungen wurden keine Auffüllböden bzw. Verfüllstoffe festgestellt. Da ausschließlich natürlich gewachsene Böden bei den Bodenaufschlüssen angetroffen wurden, ist ein vorhandensein von Deponiegasen auszuschließen.“

Zusätzlich kann gesagt werden, dass im Hinblick auf den Abstand der geplanten Bebauung von der potentiellen Altlastenverdachtsfläche Nr. 18 mit einer Beeinträchtigung des Bauvorhabens durch Deponiegase nicht zu rechnen ist.

Möglicherweise tangieren die Grabfelder der westlichen Friedhofserweiterung den Einflussbereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 18. Daher ist es empfehlenswert, vor der Freigabe des Grabfeldes zu Bestattungszwecken ergänzende Untersuchungen durchzuführen, um beim Aushub von Gräbern das Antreffen von bodenfremden Einlagerungen auszuschließen.“

Die Gemeindevertretung hat in der Abwägung zu dieser Thematik beschlossen, in die textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

6.3. Handlungsfeld vertragliches Verkehrskonzept

6.3.1. Allgemeines

Die vertragliche Verkehrserschließung ist ein konzeptioneller Schwerpunkt bei der Neuplanung von Baugebieten; sie zielt darauf, den Flächenbedarf der Erschließungsnetze und der Straßenräume auf das für die spezifische Funktion unbedingt erforderliche Maß zurückzuführen. Dabei sollen Straßenräume vielfältigen Nutzungsansprüchen genügen und Bestandteil des öffentlichen, qualitativ gestalteteten Freiraumes sein.

Die Wahl der Erschließungsnetzform und die Festlegung der Einzugsbereiche der einzelnen Netzelemente beeinflussen ihre Dimensionierung und den Flächenbedarf. Sammelstraßen breiterer Fahrbahnquerschnitte und getrennter Verkehrsflächen bzw. Mehrzweckstreifen werden i.d.R. erst bei einer Größe des Einzugsgebietes von 400 WE und mehr erforderlich. Die für den jeweils notwendigen Straßentyp maßgebende Verkehrsstärke kann z.B. durch die bereichsweise Anbindung der Siedlungsstelle an das höherrangige Straßennetz beeinflusst werden.

Anliegerstraßen, z.B. in Form von Stich- oder Schleifenstraßen, bieten die Vorteile von ruhigen und verkehrssicheren Wohnlagen, die durch hohe Gestalt- und Aufenthaltspotentiale im Straßenraum flächensparend wirken. Überwiegend reichen für kleine Wohngebiete, insbesondere in den klassischen Einfamilienhausgebieten gemischt nutzbare, flächensparende Anliegerstraßen und befahrbare Wohnwege mit gestalteten Aufenthaltsbereichen aus.

Die aus einer privaten Bodenordnung zur Verfügung zu stellenden Straßen- und Wegequerschnitte sind in unterschiedlichen Breiten geplant; diese wurden aus der EAE 85/95¹² als gültige Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen entwickelt.

6.3.2. Bemessung erforderlicher Querschnitte

6.3.2.1. Grundbreiten für Ver- und Entsorgungsleitungen

a) Versorgungsleitung (nach EAE Bild 18)

Soll:	Tel	=	0,90 m	
	Was	=	0,70 m	
	Gas	=	0,70 m	
	Elt	=	0,70 m	(inkl. Straßenbeleuchtung)
		=	3,00 m	(einseitig)

Ist: gewählt = 1,50 m als „Stufengraben“ unter Pflaster oder Leichtdecke

Oder getrennt rechts und links = 2 x 1,00 = 2,00 m

b) Entsorgungsleitung

Modifiziertes Mischsystem: Kanal in Mitte bituminöser Decke oder im Sickergraben (MRS).

¹² Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995. Herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

6.3.2.2. Straßenraumgestaltung im Mischungsprinzip

Gemäß Ziff. 5.3 – Empfohlene Verkehrsanlagen für Gebietstypen

Gemäß Ziff. 5.3.5 – Wohngebiete in Ortsrand und Stadtrandlage

Gewählt nach Tab.17:

- für die Straße „Im Heidfeld“ (anbaufreie Sammelerschließung) Typ 2 (SS2)
- für die „Höfe 1 – 3“ (Anlieger-Stichstraßen) Typ 4 (AS3-4)

a) Anbaufreie Sammelerschließung Breite = gewählt 6,00 m
Längen = ... m (50 bis 100 m)

Soll nach EAE Tab. 17

zu wählen [Sammelstraße Typ 2 (SS2)]

→ siehe Querschnittsskizze SS2

b) Anlieger-Stichstraßen

Soll gewählt nach EAE Tab. 17

[Anliegerstraße, Typ 4 (AS3-4)] Länge = ... m (bis 50 m)

Begegnungsfall: PKW/PKW Breite = 5,50 m
LKW/LKW gewählt = 6,00 m
(mit Einschnürung 3 m)

Befestigung mit Sickerpflaster oder wassergebundener Decke mit Pflasterband.

Die zugehörigen Querschnitte sind im BP eingetragen.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen wird mit einer Fachplanung aus dem BP entwickelt und festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine modifizierte Trennung der Verkehrsarten. Der Verkehrsraum wird in einer Ebene, d.h. ohne Bordsteine, angelegt. Die Unterscheidung der Verkehrsflächen erfolgt farblich und durch Struktur der Oberflächen.

Die Fahrstreifen werden in bituminöser Bauweise ausgeführt, die Rand- und Fußgängerbereiche werden gepflastert.

In den breiten Fußgängerstreifen werden solitär Baumscheiben eingelassen, um in den Stichstraßen einen Wohnhof-Charakter zu schaffen. An der Ostseite „Im Heidfeld“ soll die vorhandene Baumreihe zur Alleenwirkung verdichtet werden.

Die Entwässerung des Straßenraumes kann teilweise in die Baumscheiben und bei den breiteren Erschließungsflächen in Versickerungsmulden erfolgen, die jeweils mit einem Überlauf in den Mischwasser-Kanal ausgestattet sind.

Die verkehrstechnisch kritischen Zonen in den Anbindungspunkten „Talweg“ und Einmündung „Höfe 1 – 3“ werden über den gesamten Querschnitt gepflastert, um auf den Gefahrenpunkt aufmerksam zu machen.

Gemäß Ziff. 5.2.1.9 – Wendeanlagen

Tabelle 11: Empfehlungen für die Festlegung des Wendekreisradius

Straßenart	Nutzung des Gebietes	Bemessungsfahrzeug	Äußerer Wendekreisradius (m)	Anmerkungen
Befahrbarer Anliegerweg Schwach belastete Anliegerstraße	Wohnen	Personenkraftwagen	6	⊗ Wendekreis für Personenkraftwagen ⊗ für Müllfahrzeuge Sonderregelung (z.B. Verbindung von Stichstraßen durch beschränkt befahrbare Wege)
Anliegerstraße	Überwiegend Wohnen	Personenkraftwagen Müllfahrzeug 2-achsig	8	⊗ Wendekreis für kleine Busse sowie die meisten Müllfahrzeuge ⊗ Wendemöglichkeit durch Rangieren für alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge
Anliegerstraße	Wohnen, stark mit Gewerbe durchsetzt	Personenkraftwagen Müllfahrzeug 3-achsig Lastkraftwagen	10	O Ausreichender Wendekreis für die überwiegende Anzahl der zugelassenen Lastkraftwagen und ältere Linienbusse
		Standardlinienbusse	11	O Wendekreis für neuere Linienbusse
		Gelenkbus	12	O Wendekreis für Gelenkbusse
	überwiegend gewerblich genutzt	Lastzug Gelenkbus	12	O Wendekreis für die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge

An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhängen vorgesehen werden.

Gewählt wurde eine Außenrandbemessung von

- einer Breite = 12 m
- einer Tiefe = 10 m

6.3.3. Zusammenfassung

Bei der Bemessung des Straßenquerschnittes muss das Verhältnis der zukünftigen Wohnungsdichte zum öffentlichen Verkehrsraum stimmen. Es kann nach allgemeinen Erfahrungswerten davon ausgegangen werden, dass pro Wohnung zwei Fahrzeuge anfallen, die unterzubringen sind. Aus diesem Grunde wird ein Straßenquerschnitt von 6 m Gesamtbreite (davon 3 m bituminös) mit niveaugleichen Randstreifen zur Aufnahme der Versorgungsleitungen und zur Schaffung von Parkraum vorgeschlagen.

Es sollte unter allen Umständen vermieden werden, dass durch einen zu engen Straßenquerschnitt (und damit einhergehendem verringertem Parkraum) ein erhöhter Parkdruck auf die Wendehämmer ausgeübt wird. Aus diesem Grunde wurde ein Querschnitt von 6 m für erforderlich gehalten.

7. Abwägung der Belange

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Die von den TÖB in ihren Stellungnahmen vorgebrachten Belange wurden von der Gemeinde in die Abwägung mit einbezogen.

Planungsrelevante TÖB-Anregungen und Bedenken wurden in der Verfahrensbegründung aufgegriffen und berücksichtigt.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan und die Grundstücksnachfrage wird den Grundstückszuschnitt und einen Teilungsplan bestimmen.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

9.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Ökologische Nachteile sind nicht erkennbar, Niederschlagswasser kann örtlich ohne Kanalbelastung bewirtschaftet werden, Abwasser kann im Kurzschluss an den Transportkanal zur Regionalkläranlage Susteren abgeleitet werden.

Das Grundwasser steht laut GWK unter dem Gelände auf etwa 34,5 m NN an. Das Plangebiet liegt zwischen 44,0 – 39,5 m NN. Der Flurabstand beträgt damit etwa 9,5 bis 5,0 m.¹³

Gemäß § 51a LWG wird festgesetzt dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte für den Bereich Talweg noch eine gutachtliche Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Gesamtsituation die mit ihrem Ergebnis in das Verfahren eingegangen ist. S. hierzu Festsetzungen Nr. 9.

Nur so kann die Gemeinde den Bauwilligen eine verbindliche Vorgabe zur Niederschlagswasserbeseitigung machen, bzw. Kanalisationsanlage bemessen.

9.2. Landschaftsbild

Durch die Besiedlung der agrarisch genutzten Fläche wird das Landschaftsbild geändert. Das vorhandene Feldgehölz am Talweg bleibt wegen seiner prägenden Wirkung als Grünfläche im Plangebiet erhalten.

Dem neuen Siedlungsrand zur freien Feldflur hin kommt damit eine entscheidende, das Landschaftsbild erheblich beeinflussende Rolle zu. Aus diesem Grunde wurden außer dem erforderlichen landschaftspflegerischen Ausgleich innerhalb des Gebietes, für gebietsnahe externe Ausgleichsmaßnahmen Flächen festgesetzt. Das Friedhofsgelände, außerhalb des Plangebietes mit Grünflächen und Gehölzen bleibt unangetastet.

9.3. Landschaftsökologischer Fachbeitrag

Der Vorhabenträger (EGS) wird den landschaftspflegerischen Ausgleich sicherstellen; wenn nicht im Plangebiet möglich, dann innerhalb des Gemeindegebietes an anderer Stelle. Der Landschaftsplan muss geändert werden.

9.3.1. Untersuchungsraum

Für die methodische Vorgehensweise wurde der Untersuchungsraum deckungsgleich mit dem Planungsstand „derzeitige Fassung“ bzw. „Änderung“ des Flächennutzungsplanes Selfkant nach der IV/1 Änderung festgesetzt.¹⁴

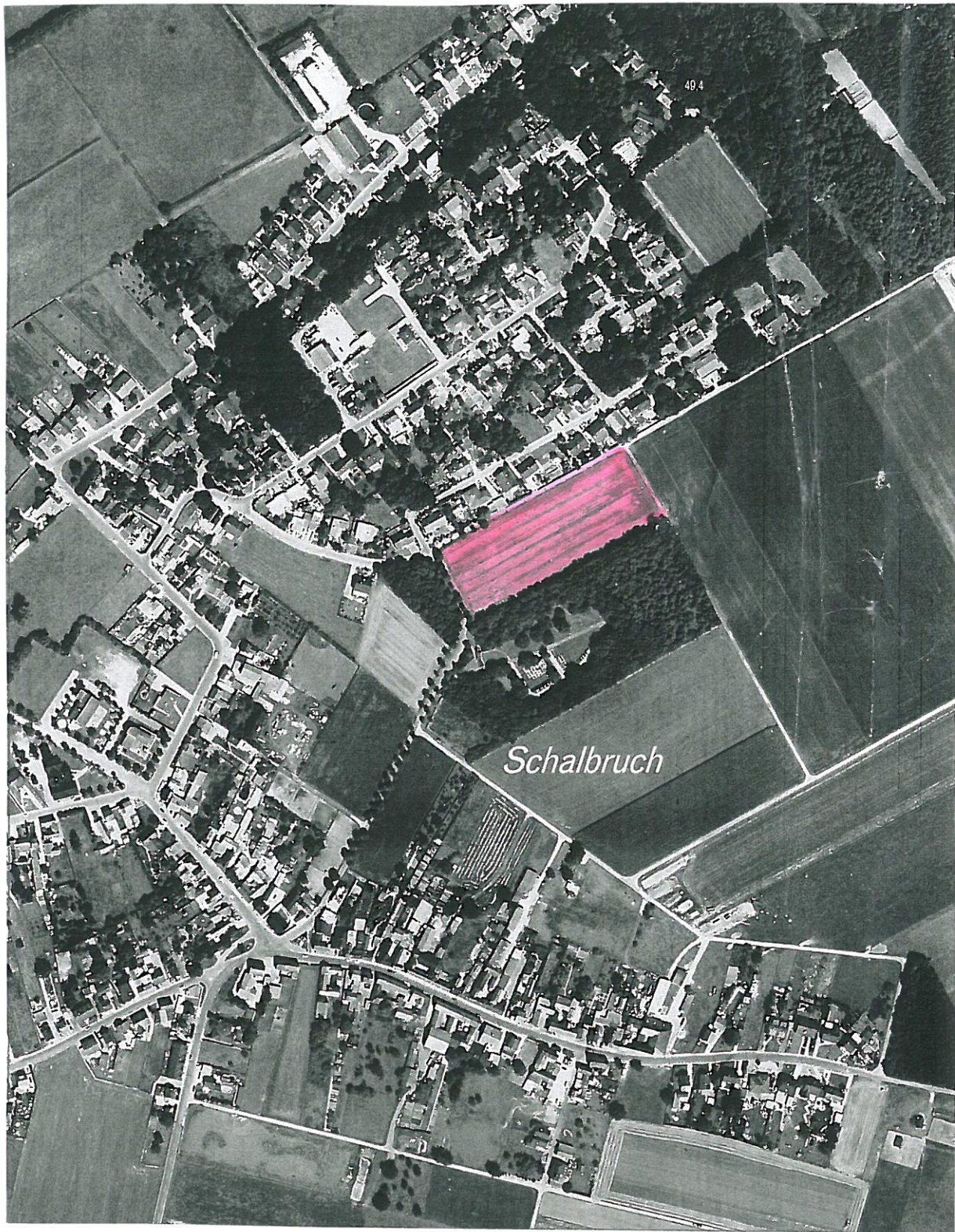
Es wurde eine flächendeckende Bewertung durch Biotoptypenkartierung des Ausgangszustandes im Untersuchungsraum vorgenommen.¹⁵ Das Plangebiet liegt in diesem Untersuchungsraum und das Ergebnis gilt weiter.

¹³ StUA Aachen: Grundwassergleichenplan – 1. Grundwasserstockwerk (Stand 04/1988). Bearbeitet: Lehrstuhl für Ingenieurtechnologie und Hydrologie der RWTH Aachen, 04/1992

¹⁴ a.a.O.: siehe hierzu Ziffer 2.1 (Fußnote 2)

¹⁵ Landesregierung NRW: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf 1996

Luftbild des Untersuchungsraumes: ¹⁶



¹⁶ Grundlage: Auszug aus der DGK M. 1 : 5.000 (Luftbildkarte); der Bildflug ist vom August 1998 (herausgegeben 1999)

9.3.2. Ergebnis

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 13. Juli 2000 errechnet ein Defizit von 1.980 Werteinheiten. Dies entspricht einer Aufwertung von 495 m² Acker (Grundwert A = 2) zu bodenständigen Laubwald (Grundwert P = 6).

Da der Eingriff im unmittelbaren BP-Bereich nicht im ganzen ausgeglichen werden kann, wird eine Planung erforderlich, die weitere Ausgleichsflächen vorsieht. Anzustreben ist eine Gehölzanlage auf Acker

rd. 0,05 ha (= 22 x 22 m Quadrat!).

Neben den Biotoptypen „Gehölze“ (8) sind auch Biotoptypen aus „Gewässer“ (7) für die ermittelte Kompensation als geeignet anzusehen, z.B. Teiche, Abkoppelung der Dachentwässerung.

10. Schlussbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstaussfertigung maßgebend.

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 – Schalbruch, Im Heidfeld – mit Begründung haben angefertigt:

Selfkant, den 11. Mai 2001

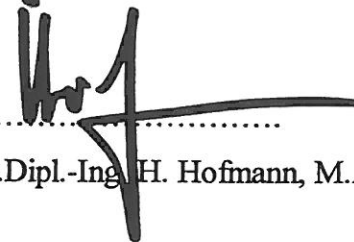
Für die Arbeitsgemeinschaft
BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT



Architekt VFA K. Nysten



Dipl.-Ing. H. Stassen



Ass.Dipl.-Ing. H. Hofmann, M.A.

B) FESTSETZUNGEN

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

zum

Bebauungsplan Selfkant Nr. 22 - Schalbruch, Im Heidfeld -

1. Ausnahmen gem. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO

Von den im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungsarten sind nicht zulässig

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-Wirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

a) Bereich entlang des Friedhofes, in dem nur eingeschossige Einzelhäuser zugelassen werden:

- Grundflächenzahl = 0,3 (GRZ)

b) Bereich in dem Einzel- und Doppelhäuser bis zu zwei Geschossen zugelassen sind:

- Grundflächenzahl = 0,4 (GRZ)

- Geschossflächenzahl = 0,8 (GFZ)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

In allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, nicht zugelassen.

Ausnahmen hiervon kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, beispielsweise:

- a) für Garagen;
- b) für offene Schwimmbecken bis 30 m² Wasserfläche bei freistehenden Einzelhäusern sowie bei Doppel-, Reihen- und Gruppenhäusern;
- c) für überdachte Schwimmbecken bis 40 m² überbaute Fläche sowie für Gartenlauben bis 30 m³ umbauter Raum bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern.

4. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen und Müllboxen gewährt werden.

5. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

5.1. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen. Bezugspunkt ist das Niveau der Fahrbahnmitte vor dem zu errichtenden Gebäude.

5.2. Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:

- a) für eingeschossige Gebäude 9 m
 - b) für zweigeschossige Gebäude 10 m
- jeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

6. Außenwände

Die Wohngebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material sind untersagt.

Imitationen von Natursteinen oder sonstigem Verblendmauerwerk sind an Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

7. Einfriedungen

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig untersagt. Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

8. Anpflanzungen

Die im Plangebiet dargestellten Hecken auf den privaten Grundstücken sind als gestalterisches Element im Plangebiet gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt. Sie sind mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sollen sich nach den im Selfkant typischen Bäumen richten.

Hinsichtlich des zu verwendeten Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

- bei Bäumen:
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sobus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*)
- bei Sträuchern:
Saalweide (*Salix Caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avallana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Staatliche Umweltamt Aachen forderte den Nachweis der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Hierzu hat der Maßnahmeträger durch die IBL – Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach, eine gutachtliche Untersuchung hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Baugrundes vornehmen lassen. Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden:

„Aus der Kornverteilung (hier: schluffige Sande) wurde der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f nach dem Verfahren von KÖHLER: „Ein kombiniertes Verfahren zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes von Sand- und Kiesgemischen für Wasser aus Siebproben“, Bergbautechnik 15. Jg., Heft/1965 errechnet.....

Die ermittelten Durchlässigkeitswerte sind entsprechend den von Darcy ermittelten Verhältnissen nur bei wassergesättigtem Boden zutreffend, da im Boden eingeschlossene Luftporen die Durchlässigkeit des Bodens vermindern.

Wie die erbohrten Bodenproben aufzeigten und wie nach der Feststellung des Wasserstandes aus dem vorliegenden Kartenmaterial anzunehmen ist, ist der Boden bis zu Tiefen zwischen ca. 35,00 m ü. NN im ungesättigten Zustand, so dass die errechneten Durchlässigkeiten entsprechend dem ATV-Merkblatt A 138, „Bau und Bemessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser“ mit einem Sicherheitsfaktor $n = 2$ abzumindern sind.

Damit ist ab einer Tiefe von ca. 3,0 m unter Geländeoberkante als ungünstigster Wert der kalkulatorische Durchlässigkeitsbeiwert für weitere Berechnungen, ausgehend von mitteldicht gelagerten schluffigen Sanden mit anzusetzen. In den darüberliegenden „stark schluffigen Sanden“ kann lediglich ein kalkulatorischer Durchlässigkeitsbeiwert von

$cal\ k_f = 1,0 \times 10,6\ m/s$ (stark schluffiger Sand bis ca. 3,0 m unter GOK)

angesetzt werden. Dementsprechend ist in den oberen 3,0 m eine Versickerung nicht zu empfehlen!

Im Lößlehm (hier: B 6 und B 5 bzw. entspr. Probe Nr.: 1) kann aus der vorliegenden Körnungslinie (s.a. Anlage 8) und anhand Vergleichswerten aus in der Nähe liegenden Bauvorhaben für weiter Berechnungen bei dem tonigen Schluff (hier: Lößlehm) mindestens

$cal\ k_f = 5,0 \times 10,9\ m/s$

als ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwert abgeleitet bzw. angesetzt werden.

Aufgrund von behördlichen Auflagen (hier: Mindesteinbindung des Sickerschachtes von 1,0 m in die sickertfähige Schicht), dem vorhandenen Grundwasserhöchststand (hier: Mindestabstand der Unterkante des Sickerschachtes > 1,0 m über dem Grundwasserspiegel) und unter Berücksichtigung der hydraulischen Berechnung, ist in den kiesigen und tonigen Sanden eine Schachtversickerung in Absprache mit der genehmigenden Behörde möglich.

Alternativ kann die Versickerung auch über Rigolen oder Mulden erfolgen.

Festsetzung:

Die Gemeindevertretung hat bestimmt, dass das Niederschlagswasser im Rahmen der aufgrund des vorstehenden Untersuchungsergebnisses gegebenen Möglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden muss.

10. Hinweise

1. Altlastenverdachtsfläche

Ausweislich der Untersuchung des IBL-Mönchengladbach sind bei den entsprechenden Geländeuntersuchungen keine Auffüllung bzw. Verfüllstoffe festgestellt worden und kann, da ausschließlich natürlich gewachsene Böden bei den Bodenaufschlüssen angetroffen wurden, ein Vorhandensein von Deponiegasen ausgeschlossen werden.

2. Bodendenkmale

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird festgesetzt, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02425/7684 oder 7491, Fax 02425/7584 unverzüglich zu informieren und Bodendenkmal und Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten sind.

Aufgestellt:

Selfkant, den 11. Mai 2001

Für die Arbeitsgemeinschaft BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT:



Architekt
K. Nysten



Dipl.-Ing.
H. Stassen



Ass.Dipl.Ing.
H. Hofmann, M.A.

Selfkant, den 11. Mai 2001





Otten
Bürgermeister

