

**BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 27**

**- Süsterseel, „Alte Bahn“ -**

**1. Änderung**

**Gemeinde Selfkant**

**Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln**

**ENTWURF**

**für die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
A) Begründung .....	3
1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes .....	3
2. Ziele und Zweck der Planung .....	4
2.1. Anlass und Stand des Verfahrens .....	4
2.2. Planänderungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens .....	4
2.3. Planerfordernisse .....	5
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung .....	6
3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse .....	6
3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	6
3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes .....	6
3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes .....	6
3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde .....	6
3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung .....	6
4. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung .....	7
4.1. Verkehrsflächen .....	7
4.2. Ver- und Entsorgung .....	7
4.3. Die bauliche und sonstige Nutzung .....	7
4.3.1. Nach Art und Maß .....	7
4.3.2. Einschränkungen .....	7
5. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen .....	8
6. Schlussbestimmungen .....	8
B) Festsetzungen .....	9
C) Unterschriften .....	12
D) Planzeichnungen	
➤ Verfahrensplan – Entwurf .....	Nr. 02/1843/05-3A

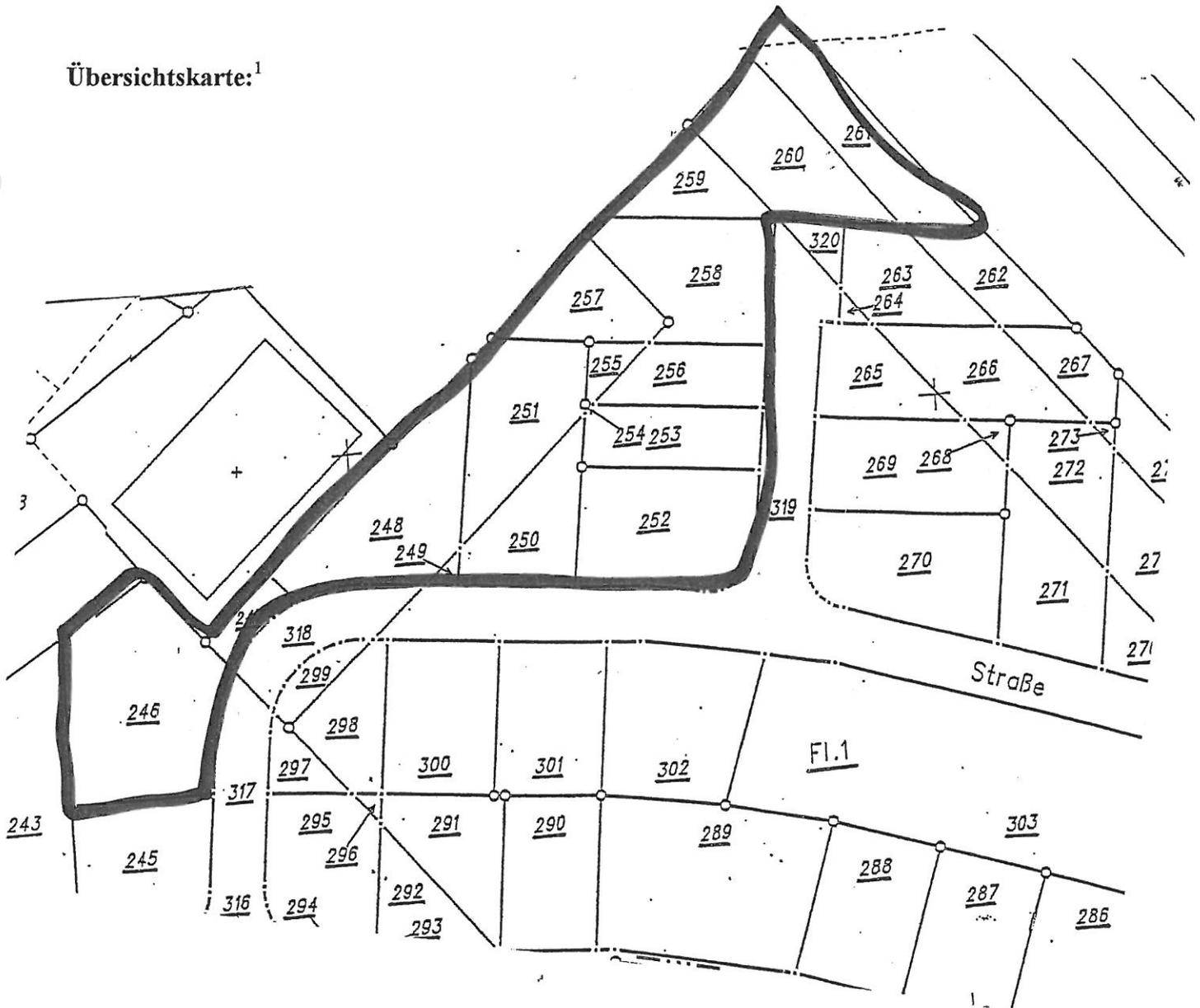
## A) BEGRÜNDUNG

### 1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

GEMEINDE SELFKANT, Ortsteil Süsterseel, Kreis Heinsberg

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 27 umfasst das Plangebiet, welches von den Grundstücken Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Flurstücke Nrn. 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260 und 261 gebildet wird.

Übersichtskarte:<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Auszug aus der Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000

## **2. Ziele und Zweck der Planung**

### **2.1. Anlass und Stand des Verfahrens**

Der Bebauungsplan Selfkant Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn, erlangte am 02. August 2004 mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Rechtsgültigkeit.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde vom Staatlichen Umweltamt Aachen u.a. die Forderung erhoben, wegen der Nähe des damals noch nordwestlich des Plangebiets gelegenen „Klinkerwerkes Süsterseel“, entlang der Grundstücksgrenze zu dieser Produktionsstätte einen Wall mit aufstehender Lärmschutzwand anzulegen. Außerdem wurde festgesetzt, dass bei einer zweigeschossigen Bebauung der Ausbau des Dachgeschosses unzulässig ist oder bei Ausbau zur Ziegelei hin keine Aufenthaltsräume angeordnet/errichtet werden dürfen.

Zwischenzeitlich hat das Klinkerwerk Süsterseel Konkurs erlitten und das gesamte Gelände wurde nach einem vom Insolvenzverwalter veranlassten Abbau und Verkauf einer demontablen Lagerhalle an eine Bietergemeinschaft verkauft. Durch diese wurde zwischenzeitlich der Abbruch der aufstehenden Gebäude – es soll lediglich ein Bruchteil des früheren Gebäudekomplexes als Lagerhalle bestehen bleiben – beantragt und auch schon ausgeführt.

In dieser Halle sollen nach der Gemeinde vorliegenden Informationen Geräte eines Bauunternehmens sowie Materialien und Gerätschaften eines Malerbetriebes eingestellt werden.

Durch die Gemeinde Selfkant wurde hierzu die Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Aachen (StUA) eingeholt. Das StUA teilte hierzu mit, dass gegen eine Aufhebung der Nutzungseinschränkungen und die Errichtung einer Lagerhalle keine Bedenken bestehen, wenn ein Schutzabstand von der Lagerhalle bis zur nächsten Bebauung von 50 m nicht unterschritten und ein Nachtbetrieb ausgeschlossen wird.

In Zukunft findet auf dem in Rede stehenden Gebäude kein Nachtbetrieb mehr statt.

Die verbleibende Lagerhalle steht von der nächstgelegenen Bebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 27 ca. 80 m entfernt. Somit liegen nach Auffassung der Gemeinde die Voraussetzungen für eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der beiden angeführten Festsetzungen (Lärmschutzwand/Dachgeschossausbau und Nutzung) vor.

### **2.2. Planänderungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 30. Juni 2005 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 27 – Süsterseel, Alte Bahn – beschlossen.

Die 1. Änderung umfasst:

1. Wegfall der zeichnerischen Darstellung einer Schallschutzmaßnahme (Wand/Wall)
2. Änderung der Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vorstehender Beschluss bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant, Nr. 33-35/2005 am 4. September 2005.

### **2.3. Planerfordernisse**

Auslöser der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgte Konkurs des Klinkerwerk mit dem einhergehenden Abbruch des größten Teiles der vorhandenen Produktionsanlagen.

Der im Hauptverfahren vom StUA geforderte Lärmschutzwall mit aufstehender Lärmschutzwand sowie die Nutzungseinschränkungen der zu errichtenden Wohnungen auf die unmittelbar an das Gelände der Ziegelei angrenzende Grundstücke können nunmehr entfallen.

Aus diesem Grunde soll der bestehende Plan geändert werden. Die im Bebauungsplan Selfkant Nr. 27 entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Nr. 35 festgesetzte Schallschutzmaßnahme soll entfallen.

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

#### **3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Grundstücksmäßig umfasst das Plangebiet einen Grundstücksblock, welcher von den unter Ziffer 1 genannten Grundstücken gebildet wird. Eine Änderung der Verkehrsflächen findet nicht statt.

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

##### **3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplan wirkt sich nicht auf den Bestand innerhalb des Bebauungsplanes aus.

##### **3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes**

Durch den Wegfall der früheren Produktionsanlagen des Klinkerwerkes Süsterseel wird die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht.  
Bauliche Einrichtungen und Anlagen herausragender Art im Umfeld des Plangebietes sind nicht vorhanden.

#### **3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde**

Die 1. Änderung fügt sich in die Bauleitplanung der Gemeinde ein.

#### **3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch mit den Zielen der Landesplanung.

#### **4. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung**

##### **4.1. Verkehrsflächen**

Durch die 1. Änderung werden keine Verkehrsflächen berührt.

##### **4.2. Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

##### **4.3. Die bauliche und sonstige Nutzung**

###### **4.3.1. Nach Art und Maß**

Der Bebauungsplan Nr. 27 schuf im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet.

Das Neubaugelände erhielt den Charakter eines „Mischgebietes“.

Je nach Besiedlung (Verhältnis von Wohnhäusern zu sonstigen zulässigen Bauten) kann das Gebiet ca. 224 Einwohner aufnehmen.

Die neuen Bauflächen wurden als MI-Gebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauweise ist offen, es sind nur Einzelhäuser mit einem Geschoss und Doppelhäuser bis zu zwei Geschossen zugelassen. Pro Gebäude werden höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

###### **4.3.2. Einschränkungen**

Geplant sind Gebäudehöhen entsprechend der textlichen Festsetzungen, d.h.

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

Die Abgrenzung der Mischbauflächen wird mit Baugrenzen festgesetzt.

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

**5. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen**

Durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 werden unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes keine Nutzungskonflikte erwartet.

**6. Schlussbestimmungen**

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die Erstausfertigung maßgebend.

## **B) FESTSETZUNGEN<sup>2</sup>**

(in der Fassung der 1. Änderung)  
gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

zum

### **Bebauungsplan Selfkant Nr. 27 - Süsterseel, „Alte Bahn“ -**

#### 1. Ausnahmen gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von den in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden ausgeschlossen:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Einzel- oder Doppelhäuser mit einer

- Grundflächenzahl	=	0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl	=	0,8 (GFZ)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

#### 3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Folgende untergeordnete Nebenanlagen werden zugelassen:

- a) Garagen;
- b) offene Schwimmbecken bis 30 m<sup>2</sup> Wasserfläche bei freistehenden Einzelhäusern sowie bei Doppelhäusern;
- c) überdachte Schwimmbecken bis 40 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sowie für Gartenlauben bis 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern.

---

<sup>2</sup> Die 1. Änderung bezieht sich auf Festsetzung unter Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 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

5.2. 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.

5.3. 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 Gebäude 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 Gebietes 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*), Hundrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

### C) UNTERSCHRIFTEN

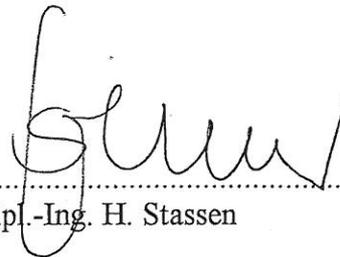
Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 – Süsterseel, „Alte Bahn“ – mit Begründung und Festsetzungen haben angefertigt:

Selfkant, den 15. November 2005

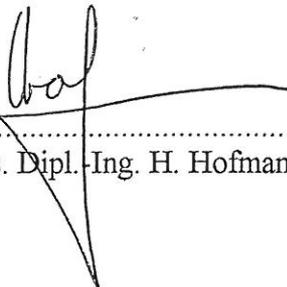
Für die Arbeitsgemeinschaft  
BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT



.....  
Architekt AKNW K. Nysten



.....  
Dipl.-Ing. H. Stassen



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