

- Legende:**
- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung**
- 1,2** Geschossflächenzahl
 - 0,8** Grundflächenzahl
 - Fh. 12,5 m** zul. Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsrflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Anpflanzung einer Baumreihe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**
- In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.
- 1.2 Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Bürgerhalle)
 - Stellplätze
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen.
- 3.0 Stellplätze und Garagen**
- Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- 4.0 Grünordnerische Festsetzungen**
- 4.1** An der nördlichen Seite des Mischgebietes, wie auch an der nördlichen und östlichen Seite der Fläche für den Gemeinbedarf (durch Linien signatur festgesetzt) sind Baumreihen in Verbindung mit Strauchgruppen zu pflanzen.
- Maßnahme 1: Pflanzstreifen**
- Auf dem Pflanzstreifen an der nördlichen Seite des Mischgebietes sind 15 Bäume II. Ordnung im Abstand von 9 bis 10 m in einer Reihe zu setzen. Zwischen den Bäumen ist jeweils eine Gruppe mit Strauchgehölzen zu 5 bis 7 Stück zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist bezüglich der Grenzabstände das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.
- Die Pflanzfläche, 485 m², ist im Ganzen mit einer Einsaat zu versehen.
- Maßnahme 2: Rahmenbegrünung - Fläche für Gemeinbedarf**
- Auf dem Pflanzstreifen an der nördlichen und östlichen Seite der Fläche für Gemeinbedarf sind 13 Bäume II. Ordnung im Abstand von 9 bis 10 m in einer Reihe zu setzen. Zwischen den Bäumen ist jeweils eine Gruppe mit Strauchgehölzen zu 5 bis 7 Stück zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist bezüglich der Grenzabstände das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.
- Die Pflanzfläche, 420 m², ist im Ganzen mit einer Einsaat zu versehen.
- Pflanzenlisten:**
- Bäume (Auswahl):** Hochstamm, 3xv verpflanzt, STU 14 - 16 cm; mind. 3 bis 4 Arten, Pflanzabstand 8 bis 10 m
- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides 'Columnare' | Säulenförmiger Spitz-Ahorn |
| Betula pendula 'Fastigiata' | Säulen-Birke |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Säulen-Hainbuche |
| Fraxinus excelsior 'Atlas' | Gemeine Esche 'Atlas' |
| Populus tremula 'Erecta' | Säulen-Zitter-Pappel |
| Pyrus communis | Wildbirne |
| Prunus padus 'Tiefurt' | Schmale Trauben-Kirsche |
| Quercus robur 'Fastigiata Koster' | Säulen-Eiche 'Koster' |
| Sorbus aria 'Magnifica' | Großblättrige Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata 'Rancho' | Winterlinde 'Rancho' |
- Sträucher (Auswahl):** Str. 2xv; Höhe / Breite: 100 bis 150 cm; Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa arvensis | Feld-Rose |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Ribes rubrum | Blut-Johannisbeere |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
- Einsaat der Pflanzflächen: Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern - RSM 7.1.2, Regelaussaatmenge: 20 g/m².**
- Für Pflanzen und Pflanzarbeiten ist DIN 18916, für Rasen und Einsaaten DIN 18917 zu berücksichtigen.
- 4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen**
- Auf dem Grundstück in der Gemarkung Dremmen (Heinsberg-Uettrath) Flur 26, Flurstück 5 (167 sind Maßnahmen mit ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen durchzuführen. Die Maßnahme beansprucht 4.777 m².
- Die Maßnahme setzt sich aus Anpflanzung von heimisch / bodenständigen Baum- und Strauchgehölzen, 1800 m², und Einsaaten für artenreiches Extensivgrünland zusammen.
- Bäume und Sträucher sind in einer mindestens vierreihigen Pflanzung mit einer Gesamtlänge 300 m, als freiwachsende Hecke an der Längsseite des Grundstücks zu pflanzen.
 - Im verbleibenden Mittelbereich des Grundstücks sind 25 Obstbäume in Abständen von mindestens 15 bis 20 m zu pflanzen.
 - Die Maßnahmenfläche von 4.777 m² ist im Ganzen mit Saatgutmischung für Biotopentwicklungsflächen einzusäen.
- Pflanzenlisten:**
- Bäume:** Pflanzgröße 3 bis 4 jährige Sämlinge; H: 150 / 200 (Forstware / DKV) Anzahl der Bäume: 30 Stück, Pflanzabstand 8 bis 10 m.
- | | |
|------------------|------------------|
| Carpinus betulus | dt. Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | dt. Eberesche |
| Quercus robur | dt. Stiel-Eiche |
| Prunus avium | dt. Vogelkirsche |
| Tilia cordata | dt. Winterlinde |

- Sträucher:** Sämlinge o. B.; H/B 80 - 120 cm (Forstware / DKV) Anzahl der Sträucher: 800 Stück; Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Carpinus betulus | dt. Hainbuche |
| Cornus sanguinea | dt. Hartriegel |
| Corylus avellana | dt. Hasel |
| Crataegus monogyna | dt. Weißdorn |
| Euonymus europaeus | dt. Pfaffenhütchen |
| Rhamnus frangula | dt. Faulbaum |
| Rosa canina | dt. Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | dt. Weinrose |
| Sambucus nigra | dt. Holunder |
| Salix caprea | dt. Salweide |
| Viburnum opulus | dt. Gemeiner Schneeball |
- Obstbäume:** Ausgangsgröße: STU 12 bis 14 cm; 3-mal verpflanzt, Pflanzabstand 15 bis 20 m; Anzahl: 20 Stück.
- Arten-Auswahl:**
- Apfelbäume:** Roter Boskop, Roter Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Jakob Fischer, Weißer Klarapfel
- Birnbäume:** Clapps Liebling, Köstliche von Charneu, Vereinsdachtanbäume, Von Tongern; Gute Graue
- Pflaumenbäume:** Hauszweitsche, Ortenauer; Bühler Frühzweitsche
- Kirschbäume:** Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe
- (Die Liste kann alternativ mit weiteren regional typischen Sorten ergänzt werden)
- Für Pflanzen und Pflanzarbeiten gilt die DIN 18916. Die Bäume sind mit geeigneten Mitteln gegen Tierfraß / Wildverbiss zu schützen.
- Einsaat:** Regelsaatgutmischung 8.1 (RSM nach FLL) für artenreiches Extensivgrünland
- Die Fläche ist 2-mal im Jahr zu mähen, jeweils ab Ende Juni bis Ende September.
- Der Eingriff innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Verkehrsflächen von 22.471 Biotopwertpunkten ist über das Öko-Konto der Gemeinde Selfkant abzudecken.
- Erhaltung der Maßnahmen**
- Pflege, Entwicklung und dauerhafter Erhalt der o. g. Maßnahmen obliegen dem Grundstückseigentümer. Ausfallende Gehölze, insbesondere Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Der Verbuchung von Gras- und Wildkräutern ist mit bis zweimaliger Mahd (Ende Juni, Ende September) entgegen wirken. Bei der Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ist der Schutz von Tieren (Jungtiere, Gelege) zu berücksichtigen.

Die Entwicklung einer Brache mit frei wachsender Vegetationsdecke auf nicht mehr bewirtschafteten Ackerflächen oder offen verbleibenden ist zumindest im Jahr des Baubeginns zu verhindern bzw. einzuschränken. Eine mögliche Wiederbesiedlung der Baubereiche nach der Baufeldräumung, wie u. a. Abschieben des Oberbodens, ist durch geeignete Maßnahmen mit wiederholter mechanische Bodenbearbeitung (Grübeln), und/oder die Entwicklung einer Gras-Wildkräutendecke durch Kurzrasen einzuschränken. Ein zügiger Baubeginn in den Wintermonaten veretlicht die neue bzw. die freie Entwicklung einer Vegetationsdecke und nachfolgend die mögliche Besiedlung durch die Fauna.

Stellt sich bei den Überprüfungen ein positives Ergebnis heraus, demnach sich geschützte Arten oder ihre Lebensstätten als direkt betroffen erweisen, sind geeignete Vermeidungs-Maßnahmen (z. B. Anpassung der Bauzeiten und des Baubetriebes, Aufstellen von Schutzzäunen), und / oder funktionserhaltende Maßnahmen (z. B. Umsiedlung von Arten) in Abstimmung mit der Gemeinde Selfkant und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg durchzuführen.

Die Neubesiedlung von baulichen Anlagen während der Bauphase ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen nach Möglichkeit zu verhindern. Dies betrifft insbesondere die Art Zwergfledermaus, die besonders im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme sind die Roh-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten. Offene Ritzen, Spalten und Hohlräume (auch Schächte und Rohre) am Gebäude sind schnellstmöglich zu schließen. Die Lenkung einer möglichen Besiedlung kann durch gezielte Angebote von künstlichen Quartieren versucht werden.

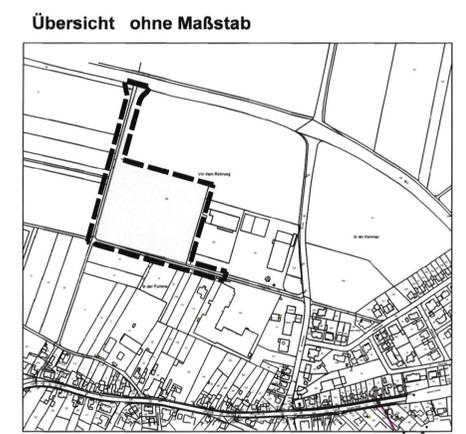
Sollten sich geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse, im Roh-Gebäude ansiedeln, weil Vermeidungsmaßnahmen nicht oder nicht erfolgreich durchgeführt wurden, werden vor Weiterführung der Arbeiten (aktive) Umsiedlungsmaßnahmen als funktionserhaltende Maßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde Selfkant und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg erforderlich. Nach einer Umsiedlung ist die Wiederbesiedlung der Roh-Gebäude durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit zu verhindern.

Funktionserhaltende Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen. Erst wenn die Maßnahmen wirksam sind, kann das Vorhaben ohne Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ausgeführt werden. Maßnahmen des Risikomanagements sind ggf. vorzusehen.

Im Zuge der Bauentwicklung und Baumaßnahmen (u. a. Erschließung) sind in Verbindung mit der Eingriffskompensation potentielle Ersatzlebensräume mit ökologischen Mehrfach-Funktionen zu schaffen, die den allgemeinen Bestand der regionalen, schützenswerten Fauna sichern und weiter entwickeln. Dies können zum Beispiel die Anpflanzungen von frei wachsenden Hecken das Anlagen von Gras-Wildkräutelumlen sein, die in ihrer Entwicklung zunehmend von Arten der Fauna besiedlungsfähig werden.

Die extern zu realisierenden Maßnahmen zur Eingriffskompensation sollen ebenso die Entwicklung von potentiellen Lebensraumspekten für schützenswerte und planungsrelevante Arten beinhalten (Vertragliche Regelung).

Als geeignete Maßnahmen sind Feldholzhecken mit begleitenden Wildkräutelumlen oder Streuobstweiden zu empfehlen, die sich als Lebensräume für die Fauna entwickeln.



Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

den 20.....

.....siehe Stempel im Plan

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez.1990.

Stand der Planunterlagen:

den 20.....

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat in der Sitzung vom 07.05.2015 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diese Bebauungsplanänderung (N. 41) aufzustellen.

Der Beschluss wurde ortsüblich am 05.05.2015 bekanntgemacht.

Selfkant, den 07.05.2015

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 9 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom 07.05.2015 bis 02.10.2015.

Selfkant, den 07.05.2015

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom 07.05.2015, in der Zeit vom 03.05.2015 bis 23.01.2015 offengelegen.

Selfkant, den 07.05.2015

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Gemeinde Selfkant vom 07.05.2015 als Sitzung beschlossen worden.

Selfkant, den 07.05.2015

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Beschluss vom 07.05.2015 als Sitzung in Kraft getreten.

Selfkant, den 07.05.2015