Vorhabenbezogener Bebauungsplan Selfkant
Nr. VEP 1/2019 - Heilder, Am alten Sportplatz

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 10. Juli 2019

*Änderungen / Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind **fett** und **kursiv** dargestellt.*

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Gebieten MI_1 und MI_2, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gebiet MI_1 festgesetzt. Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m über Oberkante der Straße Am Sportplatz.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (= GRZ II).

3. Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen

3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ***und in den seitlichen Abstandsflächen*** zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze -St- zulässig.

3.2 Vor geschlossenen Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.3. Nebenanlagen die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen -z.B. Trafokompaktstationen etc.- sind, abhängig auch von technisch bedingten Standorterfordernissen, generell im Plangebiet zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 In denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionswertüberschreitungen (sh. Planzeichnung) sind Fenster ausschließlich in Festverglasung und/oder eine ausschließliche Anordnung von - im Sinne der DIN 4109:1989-11 - nicht

schutzbedürftiger Räume (z.B. Bad, WC, Flur/Diele, Wirtschaftsraum, eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) vorzusehen.

4.2 Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Prallscheibe in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem öffenbaren Fenster oder ein geschlossener Laubengang, mit der durch ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung nutzerunabhängig eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erzielt wird.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

B. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Artenschutzrechtliche Belange

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen sollten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.
Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg (UNB) rechtzeitig zu melden.
Bei späteren Genehmigungen von Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist für den Fall, dass planungsrelevante Arten vorkommen bzw. sich eingestellt haben, eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Dies gilt z.B. dann, wenn über einen längeren Zeitraum die Flächen des Plangebietes nicht bebaut werden oder Rohbauten verbleiben.

Auf die Empfehlungen in der Stellungnahme zum Artenschutz (ASP 1) und die Regelungen im Durchführungsvertrag wird hingewiesen.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, 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.

4. Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Heilder befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).
Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.

5. Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 2“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

6. Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63-2000-1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

7. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke sind gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädlich Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik zu vermeiden sind, verhindert werden und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

8. Bodenschutzbelange

Die nicht versiegelten Grundstückbestandteile innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Gärten und Grünflächen, sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit mind. 35 cm sauberem Mutterboden, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält, abzudecken. Darauf kann verzichtet werden, wenn mittels repräsentativer Analysen nachgewiesen wird, dass der vorhandene Oberboden (0-35 cm) die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält.

Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffällig-keiten, wie z.B. Gerüche, Verfärbungen oder größere Schlacke- oder Bauschuttanteile im Boden vorgefunden werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren, damit weitere Maßnahmen eingeleitet wer-den können.

9. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.