

Architekt Kurt Nysten

Am Rathaus 12

52538 Selfkant Tüddern

**Bebauungsplan Selfkant Nr. 38
Süsterseel Hinter Wierwey**

Gemeinde Selfkant

Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln

Entwurf

Inhalt

A) Begründung

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
2.1	Anlass und Stand des Verfahrens.....	6
2.2	Plangebiet.....	7
2.3	Planerfordernisse.....	7
3.	Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und überörtliche Planung.....	8
3.1	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
3.2	Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	8
3.2.1.	Innerhalb des Bebauungsplanes.....	8
3.2.2.	Außerhalb des Bebauungsplanes.....	8
3.3	Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde.....	9
3.4	Anpassung an die Ziele der Landesplanung.....	9
4.	Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit.....	10
5.	Erschließung und Bebauung-Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung.....	11
5.1.	Verkehrsflächen.....	11
5.2.	Ver- und Entsorgung.....	11
5.3.	Die bauliche und sonstige Nutzung.....	12
5.3.1.	Nach Art und Mass.....	12
5.4.	Flächenbilanz.....	12-13
5.5.	Versorgungsträger.....	13
6.	Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen.....	14
6.1	Verträgliches Nutzungskonzept.....	14
6.2.	Verträgliches Verkehrskonzept.....	14
6.2.1.	Regelungsmöglichkeiten.....	14-15
6.2.2.	Bemessung erforderlicher Querschnitte.....	15
6.2.3.	Grundbreiten für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	15
6.2.4.	Straßenraumgestaltung im Trennungsprinzip.....	16
6.2.5.	Zusammenfassung.....	16
6.3.	Bodenschutz.....	17
6.3.1.	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.....	17

6.3.2.	Begrenzung der Bodenversiegelung.....	18
6.3.3.	Umwidmungssperrklausel.....	19
6.3.4.	Bodenverunreinigungen.....	19
6.4	Wasserhaushalt.....	19
6.4.1.	Anforderungen an die Niederschlagwasserbeseitigung im Bauleitplan verfahren.....	19
6.4.2.	Niederschlagwasserbeseitigung auf den privaten Grundstücksflächen	20
6.4.2.1.	Zielvorgabe und Aufgabenstellung.....	20
6.5.	Baugrundbeschaffenheit.....	21
6.5.1.	Geologische und geohydrologische Verhältnisse.....	21-22
6.5.2.	Grundwasserverhältnisse.....	22
6.6.	Grünordnung.....	22
6.7.	Bodendenkmale.....	22-23
6.8.	Bergbau.....	23-24
6.9.	Geräuschimmissionen.....	24
6.10.	Auszug aus der Grundkarte.....	25
7.	Abwägung der Belange.....	26
8.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	26
9.	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
9.1.	Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	26
9.2.	Landschaftsökologischer Fachbeitrag.....	26
9.2.1.	Untersuchungsraum.....	26
9.2.2.	Eingriffsbilanzierung.....	26
9.2.3.	Ergebnis.....	26
B)	Festsetzungen	
1.	Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO.....	27
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	27
3.	Dachformen- und neigungen.....	27
4.	Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.....	27-28
5.	Freiflächen.....	28
6.	Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen.....	28
6.1.	Höhenlagen.....	28
6.2.	Firsthöhen.....	28

7.	Einfriedigungen.....	28
C)	Unterschriften	29

D) Eingeholte Gutachten

Anlage 1 Geohydrologisches Gutachten (Dipl. Geol. Michael Eckardt, Johanniterstraße, 52064 Aachen)

Anlage 2 Umweltbericht, Stellungnahme zu Artenschutz, Landschaftspflegerischer Begleitplan (Dipl. Ing Harald Schollmeyer, Walderich 56 52511 Geilenkirchen)

E) Planzeichnungen

Lageplan Kataster.....	
Lageplan Höhenlinien.....	
Verfahrensplan Entwurf.....	

A) Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemeinde Selfkant, Ortsteil Süsterseel, Kreis Heinsberg

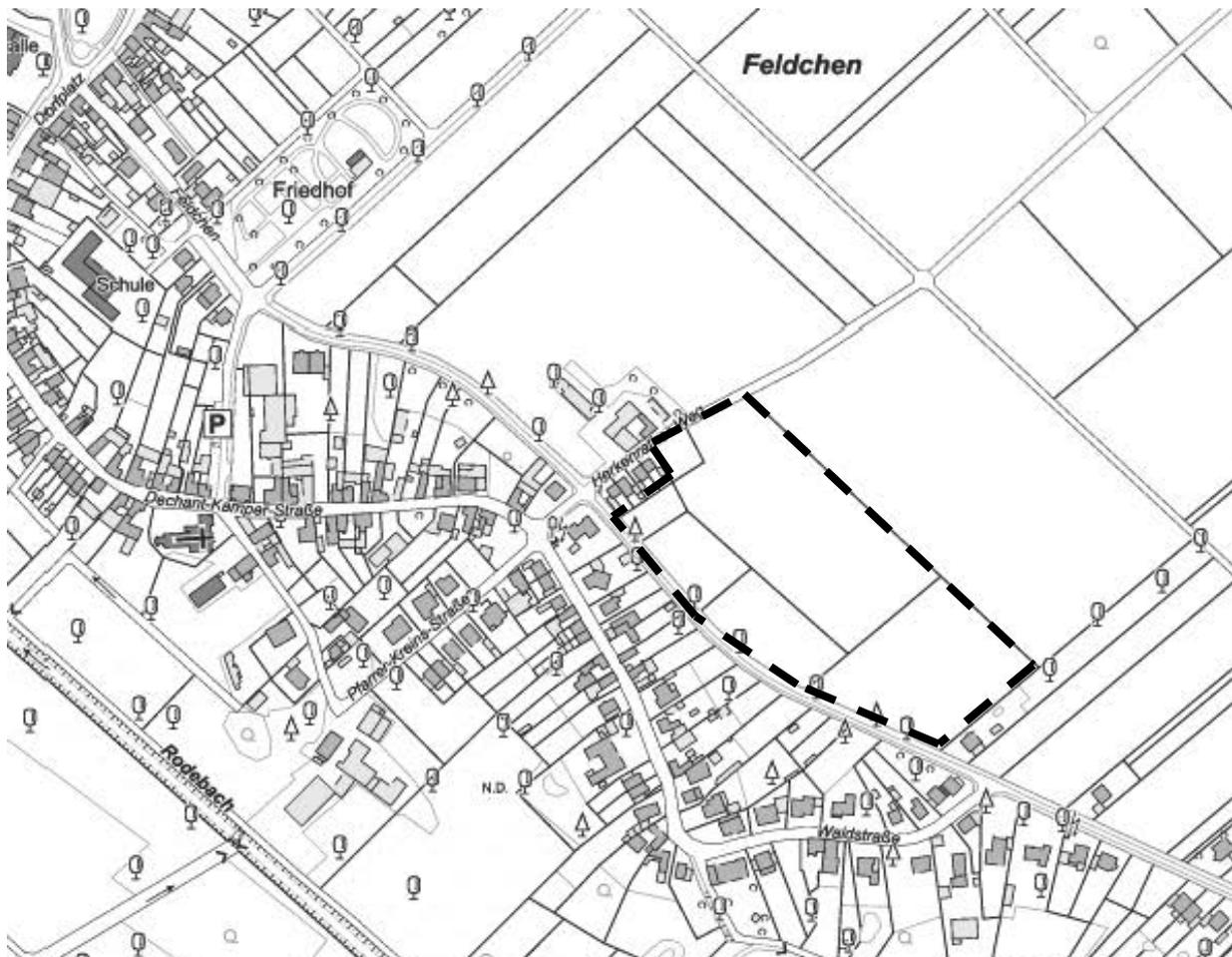
Gemarkung Süsterseel

Flur 6

Flurstücke Nr. 170, 16, 17, 18, und 19

Übersichtskarte :

Auszug DGK 5.0000, Maßstab 1 : 5000



2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Anlass und Stand des Verfahrensplan

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am 20.Mai 2014 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen im Ortsteil Süsterseel für das Gebiet nord-östlich der Waldstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung wurde hierzu durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N9, die Voraussetzung geschaffen.

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 Süsterseel ansässigen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Es sind durchweg junge Familien, welche aus einsichtigen Gründen(Bindung an Familie, Vereine Freundeskreis usw.) ihre Bauabsichten – wenn eben möglich – in ihrem Heimatdorf verwirklichen wollen. Vorhandene Baulücken in Süsterseel sowie anderen Ortsteilen sind im Privatbesitz und werden von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt.

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 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, wurde beachtet.

In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses beschloss die Gemeindevertretung am 8. Juli 2014 mit der Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH (EGS) einen städtebaulichen Vertrag über die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie der Erschließung des Plangebietes abzuschließen.

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

2.2. Das Gebiet des Bebauungsplanes überspannt eine Fläche von 2,789 Hektar auf einem Höhengniveau

von 63 bis 57m über NN

Der räumliche Geltungsbereich von ca. 3 ha liegt in der Gemarkung Süsterseel, Flur 6 und wird wie folgt umgrenzt.

im Norden von der freien Feldflur
im Osten von der vorhandenen Bebauung entlang der Waldstraße
im Süden von der vorhandenen Bebauung entlang der Waldstraße
im Westen von der vorhandenen Bebauung entlang des Herkenrather Weges

2.3. Planerfordernisse

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

Die Gemeinde ist an dem Projekt selbst außerordentlich interessiert. Zur Verwirklichung bedient sie sich jedoch der Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH (EGS), deren Mitgesellschafter sie ist.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wird die EGS die Erschließungsanlagen konform den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages auf die Gemeinde Selfkant übertragen.

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

- Wohnungen in freistehender dörflicher Einfamilienwohnhausbauweise mit den Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebietes
- Optimale Grundstücksausnutzung im Verhältnis öffentlicher/privater Grünflächen
- 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 400 und 800 qm vor.

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

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Grundstücksmäßig wird das Plangebiet von einem Grundstücksblock gebildet. Die Grundstücke werden nunmehr in einem neuen katastermäßigen Grundriss aufgeteilt. Es entstehen somit neue Verkehrsflächen und Baugrundstücke, soweit diese am Erschließungsvorhaben beteiligt sind.

Mit dem Bebauungsplan soll der planungs- und baurechtliche Rahmen für die arrondierende Entwicklung im Gesamtgefüge des Ortes gesichert werden.

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

3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes

- a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt Ackerland mit Gefälle von Osten nach nach Westen. Der Untergrund ist ein gewachsener Boden in einer sandigen Lehmformation.
- b. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt, das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet ist im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Selfkant.
- c. Kein Baumbestand.
- d. Die notwendigen Verkehrsflächen werden durch die Neuparzellierung des Plangebietes geschaffen.

3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet kann als eine Insel betrachtet werden. In der näheren Umgebung haben wir eine gemischte Bebauung, die allerdings nur mit den Hausgärten an das Plangebiet heranreicht.

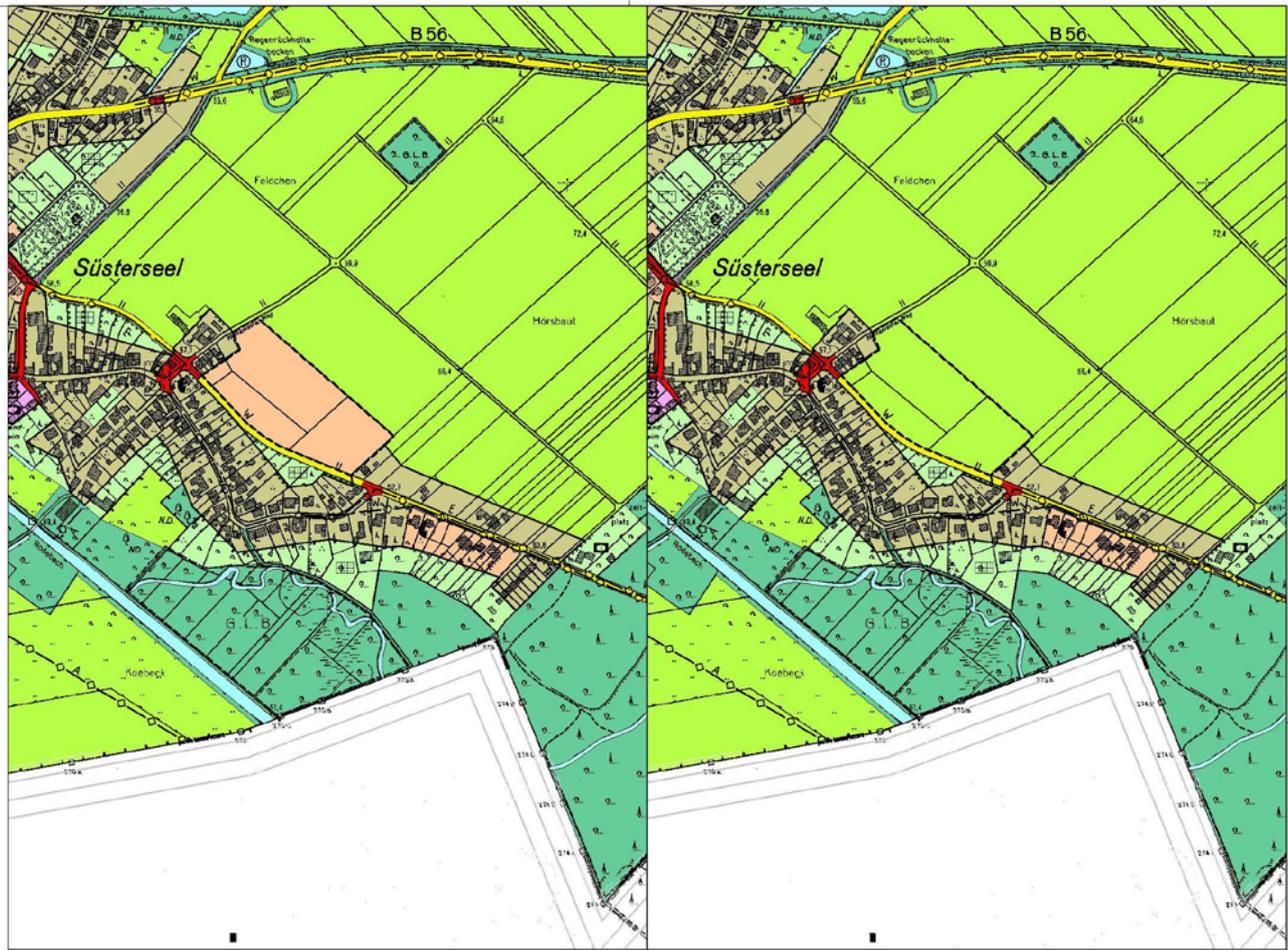
Die wesentliche Erschließung zum bestehenden Dorfgebiet übernimmt die Waldstraße sowie der Herkenrather Weg, beide befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Der am Plangebiet anschließende Wirtschaftsweg wird nicht berührt.

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

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren BP Nr. 38 wird zur Erweiterung die Änderung des Flächennutzungsplanes N 9 durchgeführt. Die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Bereiche werden als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.



NEU

ALT

Auszug aus der Änderung Nr. N 9 des Flächennutzungsplanes Süsterseel – Süd

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde erfolgt am 11. Juni 2012.

Am 17.08.2012 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N9 ‚Süsterseel Süd‘, zum Zwecke der Darstellung in Wohnbaufläche in der Ortslage Süsterseel, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

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

Entwicklungsziel 2 für die Landschaft:

„Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.“

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Bebauungsplanbereich im Landschaftsplan nicht dargestellt.

Auszug aus dem Landschaftsplan, M 1 : 30.000 (Satzung des Kreises Heinsberg vom 10. April 1989)



Im Biotopkataster S. 10 NRW sind für den Planbereich und dessen Umgebung keine Objekte mit besonderem Schutzstatus bezeichnet.

Die von der Bebauung betroffene Fläche stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche 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.

Die Untere Landschaftsbehörde hat ihre Zustimmung zu diesem Bebauungsplan gegeben und wird den Landschaftsplan hier zurücknehmen, da gemäß § 4 des Landschaftsgesetzes NW der Eingriff in die Landschaft durch Kompensationsflächen ausgeglichen wird.

Ein Ausgleichsvorschlag wurde in der Verfahrensbegründung zu dieser Planung gemacht.

5. Erschließung und Bebauung- Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzungsänderung

5.1 Verkehrsflächen

Das geplante Baugebiet wird im Innenbereich durch Anliegerstraßen und Stichwege erschlossen.

Die Haupterschließung obliegt der Sammelstraße zwischen Herkenrather Weg und Waldstraße.

5.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

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

- a. Wasserversorgung** Anschluss an das Netz der Verbandswasserwerk Gangelst GmbH, Geilenkirchen
- b. Stromversorgung** Anschluss an das Betriebsnetz der NEW Geilenkirchen
- c. Telekommunikation** Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg
- d. Abwassersammlung
Abwasserreinigung** Anschluss an das Trennwasser-Ortskanalnetz für das SW Süsterseel und Zuleitung an das Regionalklärwerk Susteren/NL des Abwasserverbandes Limburg, Sitz Roermond/NL, während das RW-Netz seine Vorflut im Graben entlang des Platzes und anschließend im Rodebach findet.
- e. Abfallsammlung** durch die zwei bzw. vierwöchige 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 Zentralort Tüddern vorzufinden.
Die Grundschule befindet sich im 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 Neubaugelände, das den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten soll, kann nach der Bebauung etwa 124 Einwohner aufnehmen.

Die neuen Bauflächen wurden als WA-Gebiet mit maximaler zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauweise ist offen, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Geschossen zugelassen. Pro Gebäude werden maximal zwei Wohnungen zugelassen.

5.4 Flächenbilanz

a)	BP – Gesamtfläche		+	27.892 qm
b)	Straßenverkehrsfläche		-	4.569 qm
c)	öffentliche Grünflächen		-	2.760 qm
1.	Nettowohnbaulandfläche		=	20.594 qm
2.	öffentliche Flächen	b + c	+	7.329 qm
3.	Bruttowohnbauland	a – c		25.163 qm
4.	Bruttowohnbaugebiet		=	25.163 qm
5.	Wohnungen	31 neu	=	31 WE
6.	Einwohner/Wohnung	3,5 – 4,5 E/W	=	4 E/W
7.	Einwohner	5 x 6	=	124 E
8.	Nettosiedlungsdichte	7 : 1	=	60 E/ha
9.	Bruttosiedlungsdichte	7 : 4	=	50 E/ha
10.	Bruttowohndichte	5 : 4	=	12 WE/ha
11.	Belegungsdichte	Gewählt	=	ca. 45 qm/E
12.	Bruttogeschossflächenzahl	11 x 7	=	5.580 qm

13. Geschossflächenzahl d.h. die zulässigen Werte werden bei eingeschossiger Bauweise mit 68 % ausgenutzt und bei zweigeschossiger Bauweise entsprechend unterschritten	12 : 1 GRZ/GFZ	=	0,27 0,4 0,8
14. mittlere Grundstücksgröße	1 : 5	=	664 qm
15. Anteil Verkehrs- und öffentliche Grünflächen;	2 : 3	=	29 %

5.5 Versorgungsträger

Die Erschließungsmaßnahmen (Entwässerung, Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung) werden nicht von der Gemeinde durchgeführt. Die Erschließung ist von der Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH zu realisieren.

Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

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

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

Indirekte Auswirkungen außerhalb des Baugebietes im Bestand der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten, z. B. Ist das Kanalnetz und die Abwasserreinigung für das neue Baugebiet ausreichend bemessen.

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 zulässigen Gebäuden und Wohnhäusern im Plangebiet zu sichern.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Planungen bereiten 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 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.

Für den Bebauungsplan werden die materiell-rechtlichen Anforderungen (auch im Hinblick auf den Umweltschutz) in § 1 BauGB formuliert; sie sind im Plan durch geeignete Festsetzungen gem. § 9 BauGB zu konkretisieren. Das nachfolgende Kapitel stellt die vielfältigen umweltbezogenen Handlungsmöglichkeiten der Bebauungsplanung in den verschiedenen thematisch bedeutsamen Handlungsfeldern in den Vordergrund der Betrachtung.

6.1 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 ein allgemeines Wohngebiet ausgegangen, d.h. vorrangig Wohnen.

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

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

6.2. Handlungsfeld verträgliches Verkehrskonzept

6.2.1. Regelungsmöglichkeiten

Die verträgliche 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 gestaltetes Freiraumes sein

Die Wahl der Erschließungsnetzform und die Festlegung der Einzugsbereiche der einzelnen Netz-elemente beeinflussen ihre Dimensionierung und den Flächenbedarf. Sammelstraßen breitere 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- und Schleifenstraßen, bieten die Vorteile von ruhigen und verkehrssicheren Wohnanlagen, 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 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995. Herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) als gültige Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen entwickelt.

6.2.2. Bemessung erforderlicher Querschnitte

6.2.3. Grundbreiten für Ver- und Entsorgungsleitungen

a) Versorgungsleitungen (nach EAE Bild 18)

Soll:	Tel	=	0,90 m	
	Was	=	0,70 m	
	Elt	=	0,70 m	inkl. Straßenbeleuchtung einseitig
			<hr/>	
		=	2,30 m	

Ist gewählt = 1,50 m als „Stufengraben“ unter Pflaster oder Leichtdecke
oder getrennt rechts und links = 2 x 1,00 = 2,00 m

b) Entsorgungsleitungen

Erweitertes Ortskanal-Trennsystem: SW + RW-Kanal in Straßenmitte

6.2.4. Straßenraumgestaltung im Trennungsprinzip

In Frage kommen Querschnitte zur Auswahl, wie diese in der EAE 85/95 angeboten werden:

Gemäß Ziff. 5.3 - Empfohlene Verkehrsanlagen für Gebietstypen
Gemäß Ziff. 5.3.5.- Wohngebiete in Ortsrand und Stadtrandlage siehe Tabelle 17

Für die verschiedenen Straßen- und Wegetypen werden im Bebauungsplan-Grundriss ausreichende Flächen zur Verfügung gestellt, die neben der Fahrbahn und Fußwegen auch als Grünanlagen und/oder straßenbildbestimmende Solitäräume zulassen. Es sind als Verkehrsflächen eingeplant:

- für die Sammelstraße zwischen Herkenrather Weg und Waldstraße 8,00 m
- für die Anliegerstraßen im Innenbereich mit Stichwegen 5,00 + 7,00 m
- für die Fußwege im Innenbereich 2,50 m

Die dazugehörigen Querschnitte sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Gestaltung der Verkehrsflächen wird mit einer Fachplanung aus dem Bebauungsplan entwickelt und festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine modifizierte Trennung der Verkehrsarten. Der Verkehrsraum wird in einer Ebene, d.h. mit abgesenkten Rundbord, Anschlag 5 cm angelegt. Die Unterscheidung der Verkehrsflächen erfolgt farblich und durch die 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 Anliegerstraßen einen Wohnhof-Charakter zu schaffen.

Die Entwässerung des Straßenraumes kann i.d.R. über die Straßeneinläufe in den Regenwasserkanal und teilweise in die Grünfläche der Baumscheiben und Hecken erfolgen.

In der Planmitte befindet sich ein offener Platz der mit Versickerungsmulden umgeben ist, die jeweils mit einem Überlauf an den Regenwasser-Kanal ausgestattet sind.

6.2.5. 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 2 Fahrzeuge anfallen, die unterzubringen sind.

Aus diesem Grunde wird der Straßenquerschnitt von 8,00 m Gesamtbreite mit abgesenkten Borden zur Aufnahme von Versorgungsleitungen und zur Schaffung von Parkraum vorgeschlagen.

Es sollte unter allen Umständen vermieden werden, das durch einen zu engen Straßenquerschnitt ein erhöhter Parkdruck auf den Straßenraum ausgeübt wird.

6.3. Bodenschutz

Die Bedeutung der Belange des Bodenschutzes für die Bauleitplanung wird durch die am 1. Januar 1998 in Kraft getretene Novellierung des BauGB unterstrichen. Die Bodenschutzklausel wurde in ihrer Tragweite konkretisiert und erweitert. Im

Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 BauGB) finden Schutz,

Entwicklung und Pflege des Bodens nun ausdrücklich Erwähnung in Nr. 20 und schließlich wurde in § 179 BauGB die Möglichkeit eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes geschaffen, was für den Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes von großer Bedeutung sein kann. Für die Bauleitplanung von mittelbarer Relevanz ist das neue Bodenschutzgesetz, das am 1. März 1999 in Kraft getreten ist. (Gesetz zum Schutz des Bodens v. 17.03.1998, BGBl.I.S. 502)

6.3.1. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Bodendenkmale

Mit der Bodenschutzklausel in § 1 a Abs. 1 BauBG werden die Belange des Bodenschutzes als Optimierungsgebot besonders hervorgehoben. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zentrale Ansatzpunkte für die flächensparende Baulandbereitstellung auf der Ebene des Bebauungsplanes sind zum einen das Erschließungskonzept mit Verkehrs-, Ver- und Entsorgungs- und Gemeinschaftsflächen etc. sowie zum anderen das zulässige Nutzungsmaß der städtebaulichen Dichte, wobei die GFZ, die Bruttogeschossfläche, im Verhältnis zur Grundstücksgröße, im Vordergrund steht. Die folgende Übersicht bietet stadt-ökologische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete und Stadträume (bezogen auf das Nettobauland):

Übersicht Stadtökologische Orientierungswerte für die Dichte verschiedener Baugebieten und Stadträume (bezogen auf das Nettobauland)

	Stadtkerne/ Wohngebiete Innenstädte	verdichtete innen- stadtnahe Wohn- und Mischgebiete	aufgelockerte am Stadtrand
Geschossflächen- zahl	2,5 – 3,0	1,2 – 2,4	0,6 – 1,0
Versiegelungs- grad	60 – 70	50 – 60	35 - 45

Die Bebauungsplanung „Hinter Wierwey“ mit GFZ = 0,8 ist den Orientierungswerten „aufgelockerte Wohngebiete“ zuzuordnen.

6.3.2. Begrenzung der Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind nach § 1a Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist die ausdrückliche Anordnung des BauGB an den Träger der Bauleitplanung. Damit ist nicht nur das Bodenspargebot konkretisiert worden. Die Verwendung des Imperativs „sind“ lässt den Gemeinden im Grundsatz keinen Abwägungsspielraum. Praktisch bleibt der Gemeinde allerdings die Möglichkeit unter Wahrnehmung ihrer planerischen Gestaltungskompetenz das notwendige Maß der Bodenversiegelung zu bestimmen. Man wird der Planungsdirektive aber die Pflicht entnehmen müssen, dass die Gemeinde die sich bietenden Möglichkeiten zur Verringerung der Bodenversiegelung bei der Entwicklung ihrer zu prüfen und Alternativen in die Abwägung einzustellen haben.

Zu prüfen sind insbesondere die Möglichkeiten einer flächensparenden Erschließung durch geschickte Führung der Erschließungsstraßen und Minimierung der Straßenquerschnitte. Damit wird in der Regel auch dem Erfordernis genügt, die Erschließung kostengünstig herzustellen. (§123 Abs. 2 BauGB). Auf den Grundstücken wird der Grad der Bodenversiegelung regelmäßig durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Die BauNVO gibt insoweit Obergrenzen vor, die von den Gemeinden nur bei Vorliegen besonderer Gründe § 17 Abs. 2 und 3 BauGB überschritten werden dürfen.

Der Bebauungsplan „Hinter Wierwey“ mit GRZ 0,4 begrenzt die Bodenversiegelung der überbaubaren Flächen auf ein angemessenes Maß.

Die Bodenversiegelung wird auch dadurch begrenzt das außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen und Garagen errichtet werden dürfen.

Die Bodenversiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§23 BauNVO) wird dadurch begrenzt, das Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bis zu 5,00 m ist nur für Garage und Terrassenüberdachungen zulässig. Die Vorgartenfläche darf nur bis zu 50 % versiegelt werden.

In der Bebauungsplanung „Hinter Wierwey“ sind die Bauwilligen von sich aus bestrebt, einen möglichst großen Grundstücksteil als Freifläche zu erhalten, was aus den angestrebten Grundstücksgrößen 400 – 800 sichtbar resultiert.

6.3.3. Umwidmungsklausel

Nach §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Die Vorschrift verlangt wie die Bodenschutzklausel, eine sorgfältige Ermittlung der von ihr erfassten Belange. In der Abwägung kann die (relative) Umwidmungssperre nur überrunden werden, wenn die Gemeinde sich auf Belange stützen kann, denen auf Grund der situationsbedingten Umstände ein erhöhtes Gewicht zukommt.

Diese Belange sind aus dem Wohnbedarf im Ortsteil Süsterseel gegeben und veranlassen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter Wierwey“.

6.3.4. Bodenverunreinigungen

Das Altlastenverzeichnis des Kreises Heinsberg weist für die Planfläche keine Altlastenverzeichnis Verdachtsfläche aus.

6.4. Wasserhaushalt

6.4.1 Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Bauleitplanverfahren

Nach §51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Baugesetzbuch, Ziffer 14 und 16, sind die erforderlichen Erschließungsanlagen und Flächen festzusetzen.

Des Weiteren regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 18.5.1998 (MBI.NRW: S 654) unter Ziffer 5 ff die Anforderungen an die Entsorgung der Niederschlagswässer im Bauleitplanverfahren. Hiernach sind verbindliche Festlegungen für die Niederschlagswasserbeseitigung zwischen den Gemeinden, den Wasserbehörden und den Staatlichen Umweltämtern abzuklären und detaillierte Aussagen in den Planunterlagen zu treffen.

In den Bauleitplänen sind insbesondere umfassende Aussagen über die geohydrologische Situation im geplanten Versickerungsbereich und der erforderliche Nachweis über den Flächenbedarf für eine dezentrale oder einer zentralen Versickerungsanlage von Bedeutung, um die Anforderungen und die Notwendigkeit des § 51 a LWG sicherstellen zu können.

Speziell für dieses Bebauungsplanverfahren hat deshalb die Gemeinde bzw. der Planungsträger EGS eine „Geohydrologische Stellungnahme“ zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser in Anlehnung an das ATV-DVWK-Regelwerk A 138 (Ausgabe Januar 2002) für das Bebauungsplangebiet „ Hinter Wierwey“ in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung stehen zur Verfügung.

6.4.2. Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen

6.4.2.1. Zielvorgabe und Aufgabenstellung

Die Zielvorstellung des Planungsträgers ist, auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 38 anfallende nicht kontaminierte Niederschlagswasser (hier Dach und Oberflächenwasser) zu versickern.

Der Auftrag war also in erster Linie darauf gerichtet, zu prüfen ob die anfallenden Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Grundstücken versickert werden können.

Zum einen soll in dem Gutachten der geologische und hydrologische Aufbau in dem Bereich, der zur möglichen Versickerung vorgesehen ist, beschrieben und zum anderen sollen Angaben über die Durchlässigkeiten der Bodenschichten gemacht werden.

Wegen der Gefällesituation ist damit zu rechnen, dass bei Starkregenereignissen aus der Feldlage erhebliche Wassermassen in Richtung des Baugebietes abfließen werden Aus diesem Grund ist an der Nord-Östlichen Seite des B-Plangebietes auf

der gesamten Länge eine Mulde mit Rigole vorgesehen, die wild abfließendes Regenwasser auffängt und dem Untergrund zuleiten soll.

Ein Anschluss der Rigole an die Regenwasserkanalisation dient als sog. Notüberlauf. Zusätzlich, als gestalterisches Element, wird geregelt Niederschlagswasser aus der Mulde in den um den Platz in der Mitte des Baugebietes verlaufenden Graben geleitet. Auch hier wird ein sog. Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Das geologische Gutachten s (Anhang.) zeigt im Bereich der geplanten Rigolenversickerung in einer Tiefe von 2,30- bis 4,00 m tiefe gute Versickerungsfähige Schichten bis auf die die Rigole gegründet wird .Nach Aussage des Gutachters Dipl. Geologen Michael Eckardt, Johanniterstraße 23 aus 52064 Aachen besteht hier eine ausreichende Versickerungsfähigkeit für die zu erwartenden Regenereignisse.

Das Gutachten ist als Anlage 1 dieser Begründung angeheftet.

6.5 Baugrundbeschaffenheit

6.5.1 Geologische Verhältnisse

Wie aus der geologischen Karte hervorgeht, befindet sich das Untersuchungsgebiet in der niederrheinischen Tiefebene, die aus tertiären und vorwiegend quartären Lockersedimenten aufgebaut wird. Die Lockersedimente bedecken das paläozoische Grundgebirge.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich regionaltektonisch im Übergangsbereich der Rurscholle. Diese wird im Südwesten vom Sprung von Gangelt und im Nordosten vom Rur-Rand-Sprung, beides aktive Verwerfungssysteme, begrenzt. Im Bereich dieser noch aktiven Verwerfung ist mit Kleinbeben im tieferen Untergrund zu rechnen. Nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) befindet sich Susterseel (Gemeinde Selfkant) in der Erdbebenzone 2.

Weiterhin teilte der Geologische Dienst NRW mit Schreiben vom 20. Januar 2015 folgendes mit:

„Für o.g. Plangebiet sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

*Die Gemarkung Susterseel der Gemeinde Selfkant ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1 : 350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der **Erdbebenzone 2** in geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.*

Rahmen des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB für die Schutzgüter Boden und Wasser

1. Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Es sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. In diesem Fall ist ein Boden betroffen, welcher aufgrund seiner hohen Fruchtbarkeit, Speicher- und Pufferkapazitäten als sehr schützenswert eingestuft ist (Stufe 2). Bodenbezogene abiotische Ausgleichsmaßnahmen sind empfehlenswert.

...

2. Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser

a) *Für den Untersuchungsraum sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser einschließlich der Sickerwasserdynamik u.a. zu beschreiben.*

b) *Zu bewerten ist die Schutzbedürftigkeit/Schutzfähigkeit des Schutzgutes Wasser bzw. die Grundwasser-verschmutzungsempfindlichkeit (Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten). Dabei spielt der Grundwasserflurabstand, die Sickerwasserrate und die Mächtigkeit (Boden-) Substrat als Filterschicht für das Sickerwasser eine Rolle.*

c) *Beim Eingriff in den Untergrund ist der hydrogeologische Aufbau zu*

beschreiben: Bedeutungsvolle Grundwasserleiter sind aus hydrogeologischer Sicht in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

3. Wechselwirkungen und Maßnahmen für die Schutzziele zwischen den Schutzgütern Boden / Klima / Wasser

Bei der Bodeninanspruchnahme sowie bei Ausgleichsmaßnahmen sollte die Klimafunktion des betroffenen Bodens mit berücksichtigt werden. Dabei treten drei wesentliche Schutzziele in den Vordergrund (siehe auch: UBA 2013: Bodenschutz und Klimawandel; Forschungskennzahl (UFOPLAN) 371171213/01)

Schutzziel 1: *Schutz, Erhalt und Wiederherstellung der Kohlenstoffspeicherfunktion des Bodens*

Schutzziel 2: *Schutz, Erhalt oder Wiederherstellung der Kühlfunktion des Bodens für die bodennahen Luftschichten*

Schutzziel 3: *Schutz des Bodens vor den negativen Folgen des Klimawandels“*

6.5.2 Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der ermittelten Flurabstände ist mit einer Beeinträchtigung von potentiellen Versickerungseinrichtungen durch hohe Grundwasserstände im Hinblick auf eine ausreichende Tiefe Einbindung in die versickerungsfähigen Schichten (hier sandig und mittelsandig) nicht zu rechnen.

Nach Angabe der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg liegt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet bei 49,50 m ü NN.

Beim Bau von Versickerungsanlagen ist in jedem Fall auf eine ausreichende Einbindung in die Versickerungsfähige Schicht (hier Mittelsande) zu achten.

Die Versickerung kann daher z.B. über Rigolen bzw. Rohr-Rigolen oder Mulden erfolgen.

6.6. Grünordnung

siehe Anlage 2 des Landschaftsarchitekten Herrn Dipl. Ing. Harald Schollmeyer betr. Landschaftspflegerischer Begleitplan

6.7. Bodendenkmale

Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilt mit Schreiben vom 10. August 2015 folgendes mit:

„Eine Bewertung des Plangebietes zum Umweltbestandteil Kulturgüter (Bodendenkmäler) ist derzeit nicht abschließend möglich, da in der Fläche bisher keine Erhebung des Ist-Bestandes an Bodendenkmälern durchgeführt wurde. Aufgrund der hier gegebenen naturräumlichen Bedingungen und einer Vielzahl von sog. Zufallsfundstellen aus der näheren Umgebung ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Boden Zeugnisse der Geschichte als ortsfeste Bodendenkmäler erhalten sind. Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut im Zu-

sammenhang mit der Erarbeitung der Grundlagen für den Umweltbericht und damit insbesondere zur Vorbereitung der Abwägungsentscheidung rege ich daher an, in der Fläche eine Bestandserhebung (archäologische Grunderfassung) zu ermöglichen. Hinweise zu Bodendenkmälern können in diesem Zusammenhang auf dem Acker verteilte keramische Gefäßscherben und Ziegelbruchstücke liefern. Derartige Fundstücke gelangen dann, wenn Bodendenkmäler im Boden erhalten sind, durch die Pflugtätigkeit an die Ackeroberfläche. Dabei werden aber nur oberflächennahe archäologische Befunde erfasst. Das Ergebnis der Prospektion ermöglicht Aussagen dazu, in welchem Umfang die Belange des Bodendenkmalschutzes entscheidungserheblich für die Planung sind.

Auf der Grundlage der vorliegenden Datenbasis, wird die Grunderfassung der Bodendenkmäler – soweit es die Bodenverhältnisse erlauben – zunächst durch Mitarbeiter des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege durchgeführt. Diese Maßnahme, die im Interesse der frühzeitigen Konfliktbewältigung durchgeführt wird, setzt jedoch eine enge und der Planung angepasste Zusammenarbeit mit Ihnen als Planungsbehörde bzw. Untere Denkmalbehörde voraus.

Die Grunderfassung der Bodendenkmäler erfordert eine vorbereitete Fläche. Um Indizien zu Bodendenkmälern ausmachen zu können, muss die Fläche gepflügt, geeeggt und abgerechnet sein, nur so sind Bodendenkmäler an der Oberfläche überhaupt nachweisbar.“

Die Grunderfassung der Bodendenkmäler ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

6.8. Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass der Änderungsbereich sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Höngen 3" und „Hastenrath 1“, über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Wehr 111" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Rheinland" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder "Höngen 3" und „Hastenrath 1" ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Wehr 111" ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Inhaberin der Erlaubnis "Rheinland" ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Im Bereich der Planmaßnahme ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Ferner ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.

Weiterhin ist der Bereich des Planungsgebietes nach den vorliegenden Unterlagen durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6.9. Geräuschemissionen

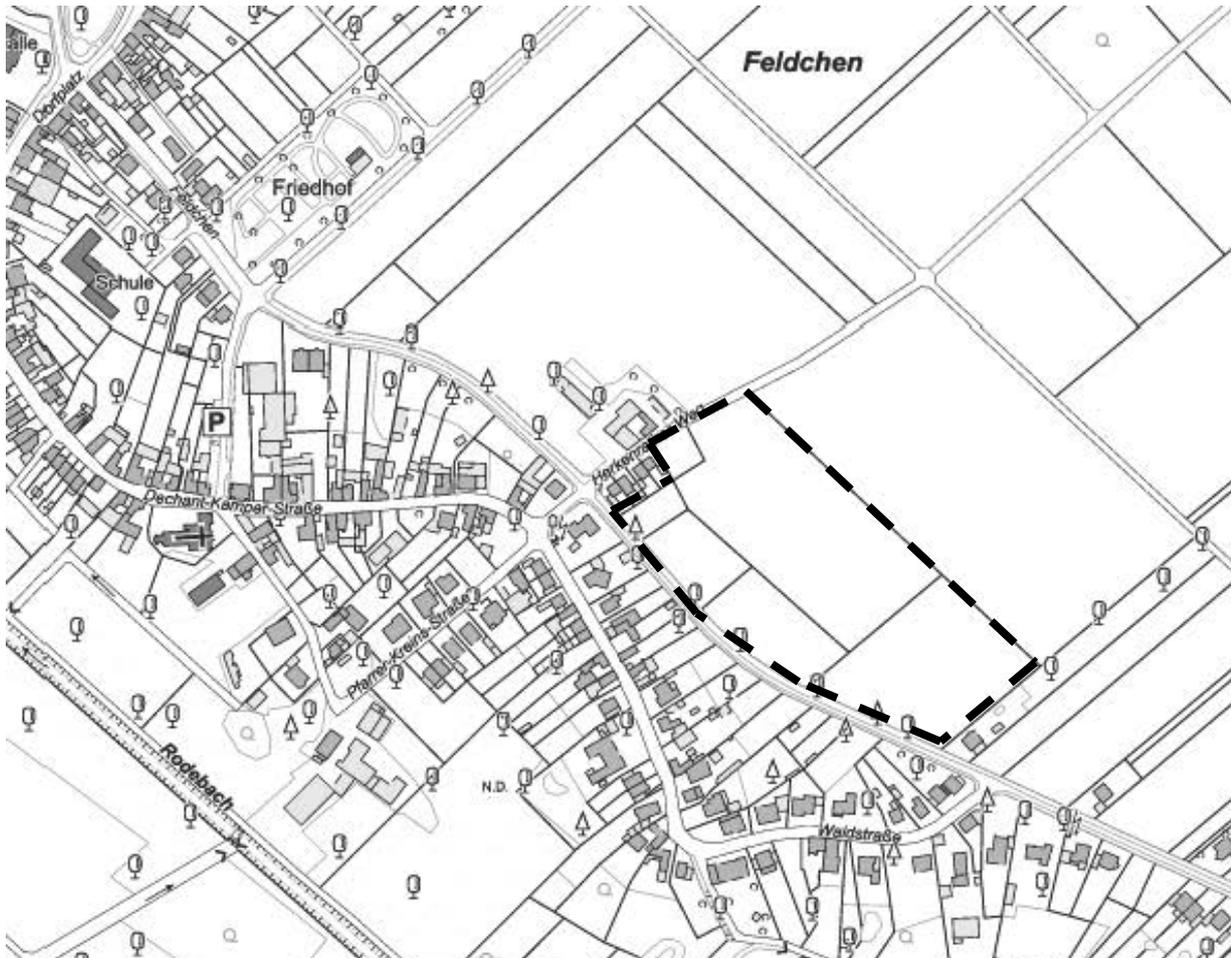
Der Kreis Heinsberg weist mit Schreiben vom 27. Juli 2015 auf folgendes hin:

„Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die nachfolgende Auflage in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen wird:

Geräuschemissionen

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.“

6.10. Auszug aus der Grundkarte im Maßstab 1 : 5000



7. Abwägung der Belange

Die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden.

Auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Satz 3 des BauGB wurde besonders hingewiesen.

Hiernach kann die Gemeinde davon ausgehen, dass bei nicht fristgerechter Äußerung die von den Beteiligten wahrzunehmenden öffentliche Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Die TÖB haben in ihrer Stellungnahme auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes bedeutsam sein können.

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

Jede TÖB-Äußerung wurde mit einer Stellungnahme der Gemeinde durch die Gemeindevertretung abgewogen.

Planungsrelevante TÖB-Anregungen und Bedenken und die Verwaltungsstellungen dazu werden in der Verfahrensbegründung aufgegriffen und erforderlichenfalls 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 Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe Anlage 2 des Landschaftsarchitekten Harald Schollmeyer, Walderych 56, 52511 Geilenkirchen

9.1 Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
siehe Anlage 2 (Umweltbericht) des Landschaftsarchitekten Harald Schollmeyer

9.2 Landschaftsökologischer Fachbeitrag
siehe Anlage 2 des Landschaftsarchitekten Harald Schollmeyer

9.2.1 Untersuchungsraum
siehe Anlage 2 des Landschaftsarchitekten Harald Schollmeyer

9.2.2 Eingriffsbilanz
siehe Anlage 2 des Landschaftsarchitekten Harald Schollmeyer

9.2.3. Ergebnis
siehe Anlage 2 des Landschaftsarchitekten Harald Schollmeyer

B) Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauONW

zum

Bebauungsplan Selfkant Nr. 38 - Süsterseel, „Hinter Wierwey“-

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

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.

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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)

Je Grundstück ist nur 1 Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Hausgruppen sind nicht zulässig.

3. Dachformen und -neigungen

Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 0 – 45 Grad zulässig

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NRW anzeige- und genehmigungspflichtig sind, zugelassen.

Garagen sind – auch an der Grenz wand- im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

Garagen sind nur innerhalb der vorgegebenen Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal fünf Meter ist zugelassen.

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal fünf Meter zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

5. Freiflächen

Es dürfen maximal 50 von Hundert der Vorgartenfläche befestigt sein.

6. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

6.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bis zur Grundstücksmitte max. 0,50 m über Niveau Bordsteinoberkante betragen.

6.2 Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:

- für eingeschossige Gebäude 9,00 m
- für zweigeschossige Gebäude 10,00 m

jeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden

Als Bezugspunkt (BP) wird die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (OK Gehweg/OK Verkehrsfläche) in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Geländeerhöhungen bis max. 30 cm über festgesetzte Geländehöhe (BP) sind zulässig.

7. Einfriedigungen

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 1,00 m Höhe zulässig.

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

An den Außenrändern des Baugebietes dürfen Einfriedigungen nicht als Mauer oder blickdichte Zäune errichtet werden.

C. Unterschriften

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 – Süsterseel Hinter Wierwey – mit Begründung und Festsetzungen ist angefertigt worden von:

Selfkant, im Oktober 2015

.....
Architekt AKNW Kurt Nysten