



	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Nutzungsschablone
	Gewerbegebiete
	Private Grünflächen
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Bauhöhebeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung
	Lagerhöhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung
	Verkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie
	Strassenverkehrsfläche, einschließlich Grünanlagen
	Einfahrtbereich
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Pflanzmaßnahmen in den privaten Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die privaten Grünflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

Bäume:
36 Stück Bäume, von mittlerer Wuchshöhe, in einer Reihe im Abstand von 10; Pflanzgröße / Pflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, Drahtballen; Stammumfang 14 / 16 cm:
Acer platanoides Eurostar Spitz-Ahorn, Euro-Star
Carpinus betulus Fastigiata Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior Atlas Gemeine Esche, Atlas
Prunus avium Pfena Vogelkirsche
Prunus padus Wasser-Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Echte Mehlbeere
Ulmus hybr. 'Clusius Ulme, 'Clusius
Tilia cordata 'Roncho' Linde, 'Roncho'

Sträucher:
640 Stück Sträucher in Gruppen zwischen den Bäumen mit Abständen von 1,50 m x 1,50 m, versetzt, in Reihen:
Pflanzgröße / Pflanzqualität: Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen,
Höhe, je nach Art: von 60 bis 150 cm,
Rosen mit mindestens 3 bis 4 Trieben (Rosen auch Containerware)
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hund-Rose
Rosa arvensis Feld-Rose, Waldrose
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum opulus Schneeball

Eintritt der Freiflächen:

In der Randbereichen und zwischen den Gehäusen der ausgewiesenen Grünflächen sind Eintritte mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50) „Blumenweise (Nr. 1)“ herzustellen.

Herdunterbereich: Produktionsraum 1;
Nordwestdeutsches Tiefand, Herkunftsraum 2
Westdeutsches Tiefand;
Die Herstellung der Gräser-/Wildkräuter-Eintraite soll nach DIN 18917 und DIN 18918 erfolgen. Die Aussaatmenge beträgt mindestens 5 g / m² oder Hersteller-Empfehlung

PFLANZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE₁, GE_{1a} und GE₂) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im GE₁, GE_{1a} und GE₂ sind Betriebe des Handwerks, nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die nachfolgenden Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandsklassen NRW (RdErl. D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) zulässig:

- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 205 Abst.-Kl.VI)
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen (Nr. 206 Abst.-Kl.VI)
- Autokarosserien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden (Nr. 207 Abst.-Kl.VI)
- Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 208 Abst.-Kl.VI)
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien (Nr. 210 Abst.-Kl.VI)
- Betriebe des Elektrogeräteebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 Abst.-Kl.VI)
- Bauhöfe (Nr. 218 Abst.-Kl.VI)
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (Nr. 219 Abst.-Kl.VI)
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Nr. 220 Abst.-Kl.VI)

Von dem in der Regel erforderlichen Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

2.1.1 Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist für GE₁ und GE₂ nur als Bestandteil der Betriebsgebäude zulässig.
Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

2.1.2 Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist für GE_{1a} als angelegertes und oder freistehendes Betriebsleiter-, Betriebsinhaberwohnhaus zulässig.

2.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

2.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

4. Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Definition der Traufhöhe:
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Putzdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Definition der Firsthöhe:
Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:
Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Tauf- und Firsthöhen:
Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Putzdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 10,50 m.

Höhenbeschränkungen der Gebäude:
Parallel zur Hochspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Gebäude festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:

- Bereich A - 12,50 m
- Bereich B - 11,00 m
- Bereich C - 6,00 m
- Bereich D - 3,50 m
- Bereich E - keine Bebauung zulässig

Als Bezugsfläche zur Bestimmung der Gebäudehöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes. Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m, gemessen von Oberkante fertig Fußboden, darf nicht überschritten werden.

Höhenbeschränkungen der Lagerhöhen:
Parallel zur Hochspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Lagerung von Material festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Lagerhöhen nicht überschritten werden:

- Bereich A - 10,00 m
- Bereich B - 8,00 m
- Bereich C - 6,00 m

Als Bezugsfläche zur Bestimmung der Lagerhöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes.

5. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

5.1 Ausstellungsräume und Büros der einzelnen Betriebe sind zur L 228 anzuordnen.

Alle zur L 228 ausgerichtete Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes sind unter Berücksichtigung ihrer Nutzung architektonisch ansprechend zu gestalten. Die zur L 228 ausgerichteten Gebäudefronten sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht stören.

5.2 Einfriednungen zur L 228 sind nur aus blickdurchlässigen Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den _____

Verfahrensvermerk

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Saeffelen, Heilderfeld ist durch den Rat der Gemeinde Selfkant am _____ beschlossen worden.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 - Saeffelen, Heilderfeld wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am _____ stattgefunden.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zu der Planung gehört.

5. Der Entwurf wurde vom Rat der Gemeinde Selfkant am _____ beschlossen.

6. Der Entwurf hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.

7. Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am _____ über die Anregungen undBedenken beschlossen.

8. Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am _____ alsSatzung beschlossen.

9. Der Satzungsbeschluss wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant bekanntgemacht.

Selfkant, den _____ Corsten
Bürgermeister

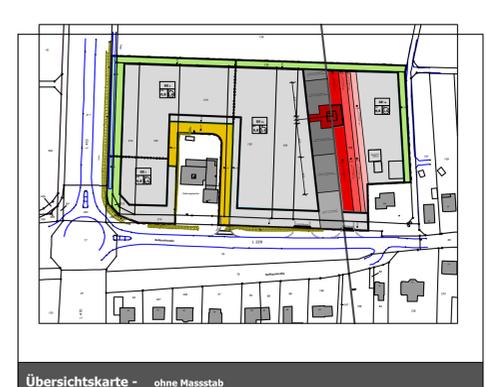
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 39 - Saeffelen, Heilderfeld stimmt mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Selfkant vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.

Selfkant, den _____ Corsten
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan Nr. 39 - Saeffelen, Heilderfeld am _____ als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.

Selfkant, den _____ Corsten
Bürgermeister



Übersichtskarte - ohne Maßstab

Der Entwurf und die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch:

Selfkant, den _____

Amtes-Dir. /og. Thorsten Kramer

PLANUNGSSTUDIO
ARCHITECTEN UND INGENIEURE

Dir.-Ing. THORSTEN KRAMER
Dir.-Ing. FABIAN KRAMER
Dir.-Ing. BERND KRAMER

BRUNNENSTR. 8
D-52526 SELFKANT
T 0249 02 2456 - 160 276
F 0249 02 2456 - 160 279
WWW.KS-STUDIO.DE
INFO@KS-STUDIO.DE

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Kampfmitteltrennung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Selfkant zu informieren.

Bodenmerkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53365 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen

Geologie

Durch das Plangebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung der Frelenberger Sprung. Nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Informationen handelt es sich um eine seismisch aktive Störung. Da der exakte Verlauf der Störung nicht bekannt ist und auch mit Parallelstörungen gerechnet werden muss, wird vom Geologischen Dienst generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der Störungslinie aufweist. Diese Störungszone von 200 m Breite bedeckt wegen ihres Verlaufes von Nordwest nach Südost nahezu das gesamte Plangebiet.

Des Weiteren kann es im Plangebiet zu Bodenbewegungen durch Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Außerdem ist die Gemarkung Saeffelen der Gemeinde Selfkant der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse 5 zuzuordnen.

Externer Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind in Form einer den Baugrundstücken zugeordneten Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.