Bebauungsplan Selfkant Nr. 39 - Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen 1. Änderung

Gemeinde Selfkant

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

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

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische 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, 53385 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 Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Außerdem ist die Gemarkung Saeffelen der Gemeinde Selfkant der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Externer Ausgleich
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches 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.

HINWEISE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE1 / 0,8 / 1,6 — Nutzungsschablone

GE1 — Gewerbegebiete

Private Grünflächen

0,8 — Grundflächenzahl

1,6 — Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGN, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Bauhöhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung

Lagerhöhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche, einschließlich Grünanlagen

zulässige Einfahrtsbereiche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

PLANZEICHEN

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 mittlere Wuchsgröße, 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 ‚Plena Vogelkirsche
Prunus padus ‚Watereri 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
Euoymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa arvensis Feld-Rose; Waldrose
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum opulus Schneeball

Einsaat der Freiflächen:

In der Randbereichen und zwischen den Gehölzen der ausgewiesen Grünflächen sind Einsaaten mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50) „Blumenwiese (Nr. 1)" herzustellen.

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

PFLANZUNGEN

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

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

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (**GE1**, **GE1a** und **GE2**) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im **GE1**, **GE1a** und **GE2** sind Betriebe des Handwerks, nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die nachfolgenden Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlass 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.VII)
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen (Nr. 206 Abst.-Kl.VII)
- Autolakierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden (Nr. 207 Abst.-Kl.VII)
- Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 208 Abst.-Kl.VII)
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien (Nr. 210 Abst.-Kl.VII)
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 Abst.-Kl.VII)
- Bauhöfe (Nr. 218 Abst.-Kl. VII)
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (Nr. 219 Abst.-Kl.VII)
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Nr. 220 Abst.-Kl.VII)

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.

Emissionsbeschränkung:
Die im **GE1** und **GE1a** gelegenen Anlagen und Betriebe dürfen die nachfolgend aufgeführten, nach TA Lärm vorgeschriebene Immissionsrichtwerte für Mischgebiete weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten: tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

1.2 Nicht zulässig sind im **GE1, GE1a** und **GE2**:
Gaststätten, Vergnügungsstätten, Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen

1.3 Ausnahmsweise werden im **GE1, GE1a** und **GE2** je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- / Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen.

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 **GE1a** als angegliedertes 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 Firsthöhe

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 gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern 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.

Traufhöhe 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 Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 10,50 m.

Höhenbeschränkungen der Gebäude
Parallel zur Hockspannungsleitung 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 - 6,0 0 m
- Bereich D - 3,50 m
- Bereich E - keine Bebauung zulässig

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

Hinweis:
Die Sicherheitsvorschriften der Firma Tennet TSO B.V. als Eigentümerin der Hochspannungsleitung sind zu beachten

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

2. Die Aufstellung der 1. Änderung des 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 ausgelegen.

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

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

9. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant bekannt gemacht.

Selfkant, den _____ _____
Corsten
Bürgermeister

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

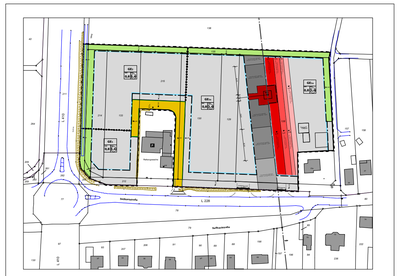
Selfkant, den _____ _____
Corsten
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat die 1. Änderung des 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

VERFAHRENSDATEN



Übersichtskarte - ohne Massstab

Der Entwurf und die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch:

Selfkant, den .....

Architekt Dipl.-Ing. Thorsten Knarren

Dipl.-Ing. Fiscal Knarren

PLANUNGSSTUDIO
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
DIPL.-ING. THORSTEN KNARREN
DIPL.-ING. PASCAL KNARREN
DIPL.-ING. SIEGFRIED KNARREN
SEBASTIANUSSTR. 8
D-52538 SELFKANT
T 0049 (0) 2456 - 501 076
F 0049 (0) 2456 - 5070399
WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE