



Bebauungsplan Selfkant Nr. 41a

Tüddern „Vor dem Rohrweg“

Textliche Festsetzungen

Stand Juli 2016

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten 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 (Bürgerhaus)
- 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 Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Maßnahme 1: Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche, Größe 1.222 m², nördlich der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens **15 Stück Bäume** im Abstand von 8 bis 10 m und **140 Stück Sträucher** in Gruppen zu pflanzen.

Zwischen den Bäumen sind jeweils Gruppen mit Strauchgehölzen von 3 bis 5 Stück einer Art zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist bezüglich der Grenzabstände das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

Die Gesamtfläche von 1.222 m² ist im Ganzen mit einer Einsaat, einschließlich Untersaat zu versehen; zum Schutz des Bodens und zur Vermeidung von übermäßiger Wildkrautentwicklung, wie Disteln, Melde und Kamille.

Pflanzenlisten:

Bäume (Auswahl): Hochstamm, 3xv verpflanzt, STU 16 – 18 cm;
Anzahl 15 Stück; mind. 3 bis 4 Arten, Pflanzabstand 8 bis 10 m

Acer platanoides ‚Cleveland‘	Spitzahorn, kegelförmig
Acer pseudoplatanoides ‚Erectum‘	Bergahorn, schmal
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus ‚Tiefurt‘	Schmale Trauben-Kirsche

Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘	Säulen-Eiche ‚Koster‘
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Großlaubige Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Sträucher (Auswahl):

Ausgangsgröße: Str, 2xv; Höhe / Breite: 100 bis 150 cm; Anzahl gesamt: 140 Stück; 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: Es ist eine Einsaat mit einer **Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50) „Blumenwiese Nr. 1“** herzustellen, entsprechend der Sortenzusammensetzung Rieger-Hofmann GmbH, Blaufelden-Rabboldhausen, (oder gleichartig in der Zusammensetzung eines anderen Saatgutherstellers)

Herkunftsbereich: Produktionsraum 1; Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2 Westdeutsches Tiefland.

Die Herstellung der Gräser-Wildkräuter-Fläche soll nach DIN 18917 und DIN 18918 erfolgen. Für die Aussaatmenge ist die Empfehlung des Herstellers zu berücksichtigen

4.2 Maßnahme 2: Verkehrsgrün / Begrünung öffentlicher Flächen

Auf der streifenförmigen Fläche, an der Verbindungsstraße zur Kreisstraße 1 (Kreisverkehr) sind 6 Bäume einer Art im Abstand von jeweils 8m als Reihe zu pflanzen.

Die Fläche: 652 m², ist im Ganzen mit einer Gräser-Kräuter-Saatgutmischung einzusäen.

Bäume: Hochstamm, 3xV verpflanzt, STU 18 – 20 cm; Anzahl: 6 Stück; Pflanzabstand jeweils 8 m, als Baumreihe

Acer platanoides ‚Emerald Queen‘ – Spitz-Ahorn, kegelförmig

Alternativ:

Tilia cordata ‚Greenspire‘ dt. Stadt-Linde

Fraxinus excelsior ‚Atlas‘ dt. Gemeine Esche ‚Atlas‘

Einsaat der öffentliche Grünfläche: Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50) „Blumenwiese Nr. 1“. Gleichartig, wie unter Maßnahme 4.1

4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

4.2.1 Maßnahme 1:

Auf dem Grundstück in der Gemarkung Dremmen (Heinsberg-Ueterrath) Flur 26, Flurstück 5 (167) sind Maßnahmen mit ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen durchzuführen. Die Maßnahme umfasst 3.774 m².

Die Maßnahme setzt sich aus der Anpflanzung von heimisch / bodenständigen Baum- und Strauchgehölzen 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 Grundstückes zu pflanzen.
- Im verbleibenden Mittelbereich des Grundstückes sind 25 Obstbäume in Abständen von mindestens 15 bis 20 m zu pflanzen.
- Die Maßnahmenfläche von 3.774 m² ist im Ganzen mit einer 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 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 : 15 Stück; Arten-Auswahl:

Apfelbäume: Roter Boskop, Roter Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm; Jakob Lebel; Jakob Fischer; Weißer Klarapfel

Birnbäume: Clapps Liebling, Köstliche von Charneu, Vereinsdechantsbirne, Von Tongern; Gute Graue

Pflaumenbäume: Hauszwetsche; Ortenauer; Bühler Frühzwetsche

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.

4.2.2 **Maßnahme 2:**

Die Gemeinde Selfkant führt im Rahmen einer anderen Kompensationsmaßnahme eine Aufforstung in der Gemarkung Havert, Flur 8, Flurstück 180 durch. Hieraus kann eine Fläche von 2.080 m² bzw. 8.320 Öko-Punkte angerechnet werden.

Die Maßnahme beinhaltet das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, 354 Stück, und Sträuchern, 116 Stück, als Randbepflanzung. Zum Schutz des Bodens findet eine Gräser-Kräuter-Mischung im Verhältnis 90:10 Verwendung.

4.2.3 Der verbleibende Eingriff (Defizit) ist über das Öko-Konto der Gemeinde Selfkant abzulösen.

4.2.4 **Erhaltung der Maßnahmen**

Pflege, Entwicklung und dauerhafter Erhalt der o. g. Maßnahmen obliegen dem Grundstückseigentümer. Ausfallende Gehölze, insbesondere Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Der Verbuschung von Gras- und Wildkräuter ist mit bis zu zweimaliger Mahd (Ende Juni, Ende September) entgegen wirken. Bei der Durchführung von Unterhaltungsarbeiten ist der Schutz von Tieren (Jungtiere, Gelege) zu berücksichtigen.

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der ,Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Anlagen mit Fremdwerbung sind nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Untergrundklasse S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

2.0 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.

3.0 Artenschutz

- Baufeldräumung und Baubeginn für jeweilige Teilflächen des Baugebietes sind möglichst in den Herbst- und Wintermonaten, 01.10. bis 28.02, vorzunehmen, während der Vegetationsruhe und vermehrungsfreien Zeiten. Konflikte zur Brutzeit für die Fauna, insbesondere der geschützten, planungsrelevanten Arten, u.a. aller europäischer Vogelarten können somit weitgehend vermieden werden.
- Erfolgen Baufeldräumung und Baubeginn in den Frühjahrs und Sommermonaten, auch für Teilflächen, ist unmittelbar zu prüfen, ob geschützte Arten oder ihre Lebensstätten zum aktuellen Zeitpunkt betroffen sind. Die Ackerflächen und Gehölzflächen des Plangebietes sind auf brütende Vögel (Bodenbrüter) Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.
- Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung auf einer Teilfläche des Baugebietes vorgesehen, so kann die Prüfung für diese Baumaßnahme auf diese Teilfläche und auf die daran angrenzenden Ackerflächen zunächst begrenzt werden. Es wird empfohlen, die jeweils aktuelle Überprüfung durch eine ökologische Baubetreuung vornehmen zu lassen.
- Die Tiefe des Untersuchungsraumes auf den Nachbarflächen soll mindestens 50 m betragen. Mit Betroffenheit einer Art ist zu rechnen, wenn Anzeichen für Fortpflanzungsstätten, Brutvögel oder Jungtiere im Untersuchungsraum vorgefunden werden.
- Es gilt sicherzustellen, dass eventuelle Nistplätze in den Übergangsbereichen (Baugebiet / Acker / Gehölzstreifen), wie auch herumstreifende Jungtiere nicht beeinträchtigt, verletzt oder getötet werden (Verbotstatbestände § 44 BNatSchG).
- 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 (Grubbern), und/oder die Entwicklung einer Gras-/Wildkrautdecke durch Kurzmähen einzuschränken. Ein zügiger Baubeginn in den Wintermonaten vereitelt die neue bzw. die freie Entwicklung einer Vegetationsdecken 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 Höhlungen (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-Wildkrautsäumen sein, die in ihrer Entwicklung zunehmend von Arten der Fauna besiedlungsfähig werden.
- Die extern zu realisierenden Maßnahmen zur Eingriffskompensation sollten ebenso die Entwicklung von potentiellen Lebensraumaspekten für schützenswerte und planungsrelevante Arten beinhalten (Vertragliche Regelung).
- Als geeignete Maßnahmen sind Feldholzhecken mit begleitenden Wildkrautsäumen oder Streuobstwiesen zu empfehlen, die sich als Lebensräume für die Fauna entwickeln.

4.0 Denkmalschutz

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

5.0 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass das Plangebiet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Rheinland“ und „Tüddern 1“ sowie über dem auf Kohlenwas-

serstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rheinland“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. 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 von durch Sumpfungsmaßnahmen 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.