



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**  
2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen.  
2.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden und Erdgeschossfußböden sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte (Eindausbau Verkehrsfläche). Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern an dem Dachfirst, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika. Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 5,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig, Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**  
Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Den Eingriffen der im Plan festgesetzten Bauflächen werden 10.634 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Der Ausgleich wird zum einen über das Ökokoonto der Gemeinde Selfkant und zum anderen über eine externe Ausgleichsmaßnahme abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen:  

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Externe Maßnahme: „Aufrostungsfläche“, Gemarkung Süstersee, Flur 7, Flurstück 105	5.116
2	Maßnahme des Ökokoontos: „Waldumbau Gemeindebruch Tüddern“, Gemarkung Tüddern, Flur 1, Flurstück 75	5.518
	<b>Gesamt</b>	<b>10.634</b>
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**  
7.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind von Nebenanlagen freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Flächen dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.  
7.2 Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.  
7.3 Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.  
7.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.  
7.5 Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
7.6 Eine von der Erstellung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer für straßenseitige Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder blickdichten Zäunen sind an den Außenrändern des Baugebietes nicht zulässig.  
7.7 Außerhalb der Vorgartenbereiche und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind die Privatgrundstücke zur offenen Landschaft hin, nordöstlich des Plangebietes, mit Schmitzhecken gemäß Pflanzliste 1 (Pflanzqualität: Strauch, 3-4 triebig, ohne Ballen, Höhe 80 cm - 100 cm) einzufrieden. Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der DIN 18916 und in einem Abstand von 0,5-1,5 m auszuführen. Diese Hecken können auf der Innenseite des Grundstückes durch Zaunanlagen entsprechend ersetzt werden, soweit diese durch Laubbüchchen gemäß Pflanzliste 1 hinterpflanzt sind oder durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 2 dauerhaft flüchtig begrünt werden. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Zaunlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 - 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.

**Pflanzliste 1**  
(Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x v., ohne Ballen, 3-4 triebig, Höhe: 80-100 cm)

Sträucher/Heister	Lateinischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schliehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

**Pflanzliste 2**  
(Pflanzqualität: Rankpflanzen 2 - 3 x v., mTb 4-6 triebig, Höhe: 90 - 100 cm)

Rankpflanzen	Lateinischer Name
Efeu	Hedera Helix
Immergrüne Geißschlinge	Lonicera henji
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata, Vetchil
Kletter- Hortensie	Hydrangea petiolaris
Oktober-Waldrebe	Clematis paniculata

### Hinweise

#### Artenschutz

Bauzeiterregelung: Unmittelbar vor Baubeginn ist zu prüfen, ob geschützte, planungsrelevante Arten und ihre Lebensstätten im Plangebiet vorhanden und betroffen sind. Erfolgt die Baufeldräumung in den Monaten April bis August, ist das Plangebiet auf Nester, Brutstätten und Jungtiere zu untersuchen. Es empfiehlt sich eine ökologische Baubetreuung sowie eine vorsorgliche Baufeldräumung in den Wintermonaten (Oktober bis März) zur Vermeidung von Konflikten zur Brutzeit und Jungtieraufzucht geschützter Arten. Die Tiefe des Untersuchungsraumes sollte aufgrund von Übergangsbereichen mindestens 50 m in die Nachbarflächen betragen. Sollten bei Überprüfung der Baufelder geschützte Arten oder ihre Lebensstätten gefunden werden, sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggfs. funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen.

Eine mögliche Wiederbesiedlung nach Baufeldfreimachung ist durch geeignete Maßnahmen wie mechanische Bodenbearbeitung, das Kurzmähen übermäßiger Gras-/Wildkrautbildung und zügigen Baubeginn zu vermeiden. Eine Neubesiedlung baulicher Anlagen während der Bauphase (Rohbau) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen (Verschließen des Rohbaus) zu verhindern. Bei mehr als 9 Monate Rohbaustand ohne Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass ebenfalls keine Schleiereulen oder Rauchschwalben sich angesiedelt haben.

#### Archäologische Bodenfunde

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

#### Erdbehengefährdung

Die Gemarkung Havert der Gemeinde Selfkant ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzurechnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

#### Bergwerksfeld „Schalbruch 1“

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schalbruch 1“. Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Sülztgenweg 2 in 50935 Köln.

#### Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH.

#### Sümpfungsmaßnahmen

Der Planungsbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, auch 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 Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagsoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

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

### Zeichnerische Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
 Geschossflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH Höhe der baulichen Anlagen  
 Bezugspunkte in m NHN

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Offene Bauweise  
 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Wirtschaftsweg

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB  
 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen  
 Niederschlagswasser

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben / Bemessung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		Die eingezeichneten Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Längenmaß		
	Parallelmaß		
	Winkelmaß		

### Übersicht ohne Maßstab



**GEMEINDE SELFKANT**  
 Bebauungsplan Nr. 46  
 Havert - Auf die Höff-  
 - Entwurf -



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-16-07-BP-01-07	Maßstab:	1 : 500	Stand:	13.12.2016
bearbeitet:	Bomkamp	gezeichnet:	Lütters		

<b>Entwurf</b>  <b>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH</b> Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, Mail: info@vdhpmg.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Planes hat zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Auslegungsbefehl</b> Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>9. Ausfertigung</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  Datum / Unterschrift Bürgermeister
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage vom Vermesser Birkenbach mit Stand vom Juli 2016 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Vorgezogene Behördenbeteiligung</b> Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ..... hierzu zu äußern.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.  Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.  Datum / Unterschrift Bürgermeister

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966),  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).