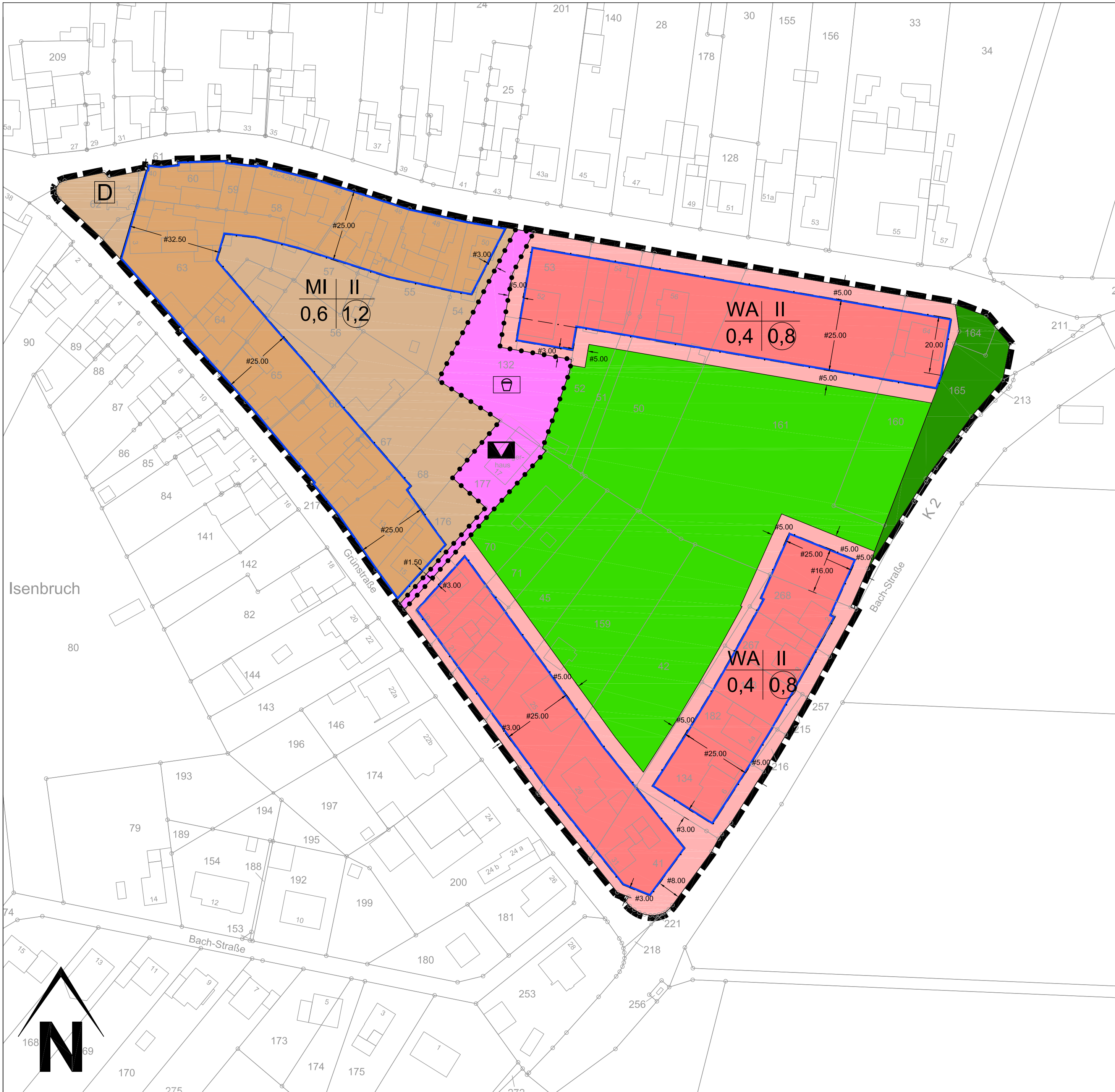




Textliche Festsetzungen		Zeichnerische Festsetzungen	
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) 1.1 Allgemeines Wohngebiet Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. 1.2 Mischgebiet Im Mischgebiet (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. 2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt. 3 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. 4 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, die der auf dem zugehörigen Grundstück befindlichen Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind, zulässig. Sie dürfen eine Rauminhalt von 30 m³ sowie die Gebäudehöhe der Hauptanlage nicht überschreiten. Bereits errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.		1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet	6. Flächen für Landwirtschaft und Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB Fläche für Wald
		2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	7. Regelungen für die Stadterhaltung und dem Denkmalschutz § 9 (6), § 172 (1) BauGB Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
		3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Baugrenze	8. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
		4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsfläche Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Spielplatz	
Hinweise Artenschutz Die Entnahme von Gehölzen hat ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Januar stattzufinden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten nach vorheriger (ggf. endoskopischer) Kontrolle der Baumhöhlen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung durch einen Fachgutachter empfehlenswert. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB Kreis Heinsberg) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizuhalten; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen. Archäologische Bodenfunde Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind dem Kreis Heinsberg 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. Bergbau Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 4“. Eigentümerin ist die RWE Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln. Grundwasser- und Bodenverhältnisse Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Ökologischer Ausgleich Die im Plangebiet entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft weisen einen Gegenwert von 6.830 Ökowerktpunkten auf. Der Ausgleich erfolgt über das Öko-Konto der Gemeinde Selfkant. Bei der Kompensationsmaßnahme handelt es sich um den "Waldumbau Gemeindebruch Tüdden" in der Gemarkung Tüdden, Flur 1, Flurstück 75. Schallimmissionen Zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen sind Sondernutzungen des Gemeindehauses nach 22:00 Uhr ausschließlich als seltene Ereignisse i.S.d. Abschnittes 3.2 des RdErl. Freizeidlärm NRW zulässig und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde. Die Gemeinde hat durch ordnungsbehördliche Prüfung und Maßnahmen sicherzustellen, dass die Einhaltung der im Schallgutachten (Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz: Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Umfeld bei Veranstaltungsbetrieb für das Bürgerhaus „Schöttehaus“ in 52538 Selfkant-Isenbruch im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Isenbruch-Ost“ vom September 2018) formulierten Randbedingungen zur Gewährleistung eines gebietsverträglichen Betriebes sichergestellt ist. Sümpfungsmaßnahmen Das Plangebiet ist gemäß der Differenzenpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschlusses - Az.: 61.42.63. -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.		5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Private Grünfläche	
		unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung 5 Gebäude Durchfahrt, Arkade FD Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse Flurkarte Flurstücksgrenze 1625 Flurstücksnummer vorh. Höhen	
		~5,00~ Längenmaß ~#5,00~ Parallelmaß 90° Winkelmaß	
		Übersicht (ohne Maßstab) 	
GEMEINDE SELFKANT Bebauungsplan Nr. 50 -Isenbruch Ost- - Entwurf -		GEMEINDE SELFKANT Bebauungsplan Nr. 50 -Isenbruch Ost- - Entwurf -	
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgm.de		VDH	
Entwurf 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		1. Aufstellung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen 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	
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen 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		5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	
7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefodert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister		9. Ausfertigung 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	
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom Mai 2017 erstellt.		2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung 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		6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am von bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	
8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister		10. Bekanntmachung 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	
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenvordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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 Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).		Projekmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0 Z-Nr.: PM-B-17-98-BP-01-05 Maßstab: 1 : 1000 Stand: 26.09.2018 bearbeitet: Bomkamp gezeichnet: Michalke	