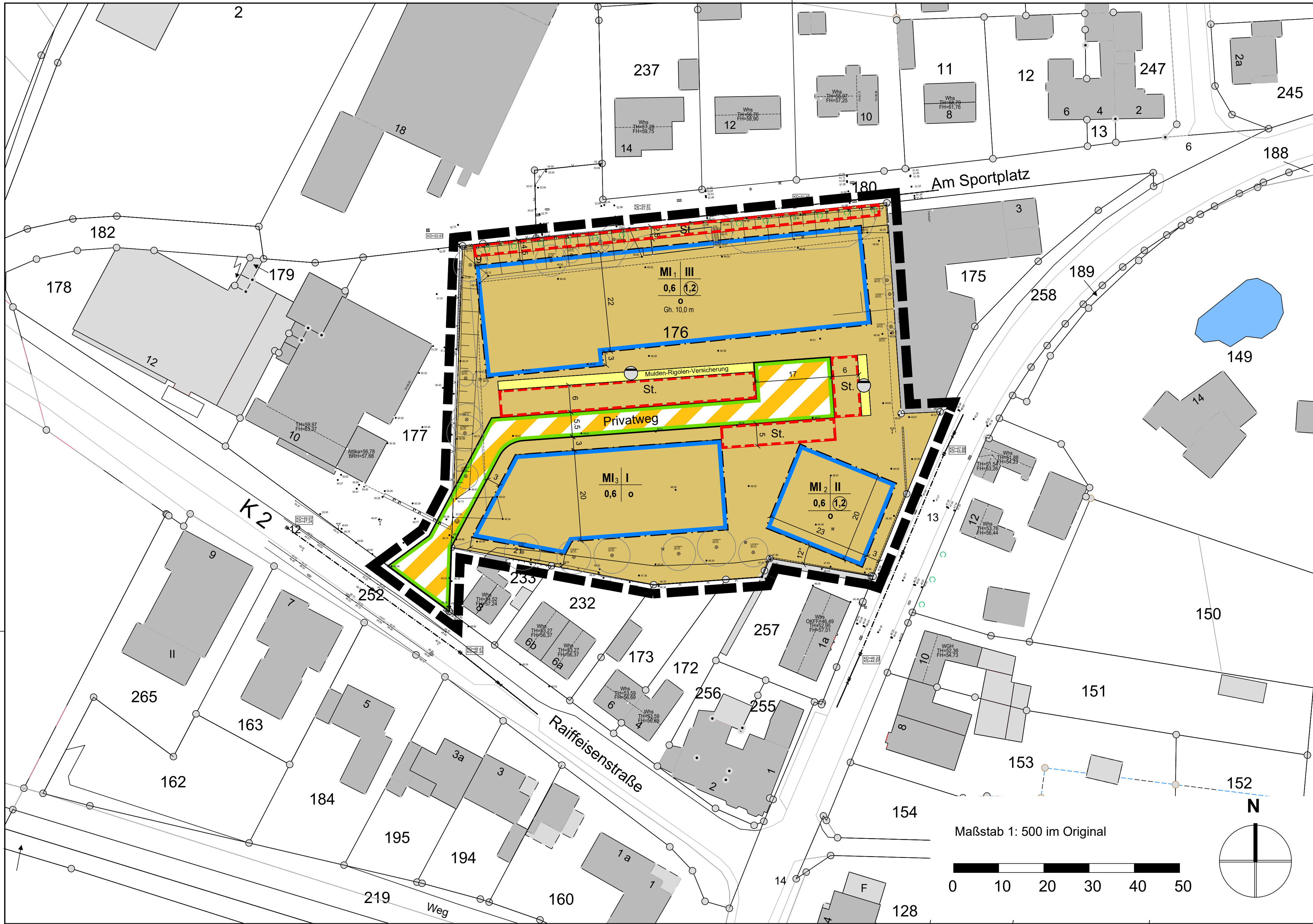




VERFAHREN			
1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Selfkant Nr. VEP 1/2019 – Heilder, Am Alten Sportplatz im Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.	3. Beschluss über die öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am _____ beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes (VEP) nebst Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	5. 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 _____ aufgefordert, bis zum _____ zu diesem Plan mit Begründung bis zum _____ Stellung zu nehmen.	7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmt und die für die Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrensrechtlicher Art beachtet worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (VEP) wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat diesem Bebauungsplan (VEP) am _____ als Satzung beschlossen.	8. Bekanntmachung Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom _____ am _____ als Satzung in Kraft getreten.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschluss gültigen Fassung:	
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).	
Plangrundlage Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.	Entwurfsbearbeitung Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen
....., den _____ (ÖBV)	Euskirchen, den _____ Dipl.-Ing. U. Lanzerath

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
- Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
- nicht zulässig sind.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Gebieten MI₁ und MI₂, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gebiet MI₁ festgesetzt. Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m über Oberkante der Straße Am Sportplatz.
- 2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (= GRZ II).
3. **Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze -St- zulässig.
- 3.2 Vor geschlossenen Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

B. Kennzeichnungen und Hinweise

1. **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.
2. **Artenschutzrechtliche Belange**
Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen sollten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.
Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg (UNB) rechtzeitig zu melden.
3. **Bodendenkmalpflege**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.
4. **Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
Heilder befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).
Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.
5. **Grundwasserverhältnisse**
Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63-2000-1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

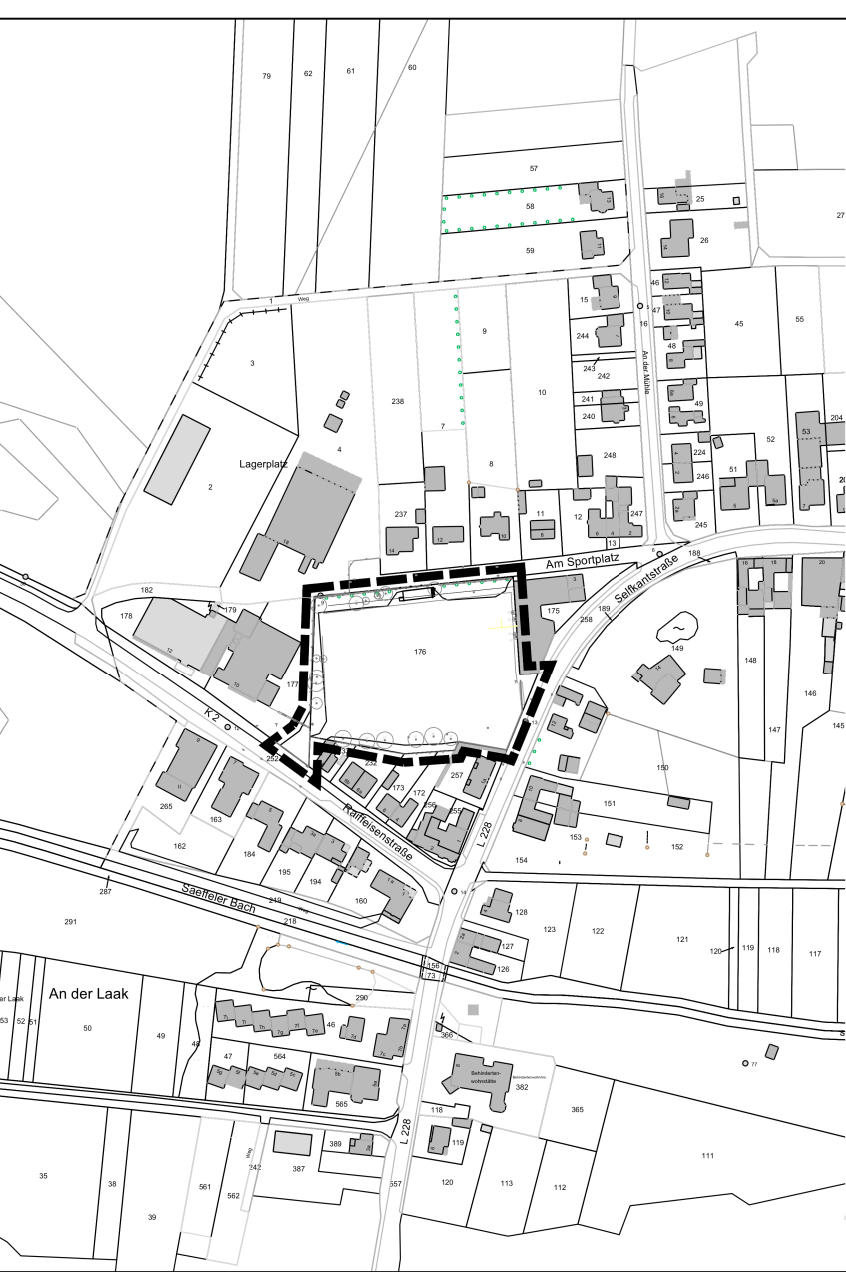
6. **Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen**
Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärmepumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke sind gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädlich Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik zu vermeiden sind, verhindert werden und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

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

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- MI** Mischgebiete
(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- 0,6 Grundflächenzahl
III Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gh, 10,0 m maximale Gebäudehöhe in Meter über Oberkante der Straße „Am Sportplatz“
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St - Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung hier: Mulden-Rigolen-System (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

ÜBERSICHT





Gemeinde Selfkant

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Selfkant Nr. VEP 1/2019 - Heilder,
Am Alten Sportplatz

M. 1: 500

Gemarkung: Saeffelen Flur: 7