



Bebauungsplan Selfkant Nr. 47 Tüddern, In der Kammer

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Stand: 22. Oktober 2020

Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind **rot** dargestellt.
Weiterhin wurden ~~Streichungen~~ vorgenommen.

INHALT

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	- 2 -
1.0 VORGABEN ZUR PLANUNG	- 2 -
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung	- 2 -
1.2 Planungsanlass und Ziele	- 2 -
1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen	- 3 -
2.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	- 4 -
3.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	- 5 -
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	- 5 -
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	- 5 -
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	- 6 -
3.4 Stellplätze, Garagen und Carports.....	- 6 -
3.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	- 6 -
3.6 Überfahrten im Bereich der Versickerungsflächen.....	- 6 -
3.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	- 6 -
3.7.1 Innerhalb des Plangebietes.....	- 6 -
3.7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen.....	- 6 -
3.7.3 Belange des Artenschutzes	- 7 -
3.8 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen	- 7 -
3.9 Niederschlagswasserbeseitigung.....	- 7 -
3.10 Gestalterische Festsetzungen.....	- 8 -
4.0 HINWEISE ZUM PLANVORHABEN	- 8 -
4.1 Kampfmittelbeseitigung.....	- 8 -
4.2 Artenschutzrechtliche Belange.....	- 8 -
4.3 Denkmalschutz/Archäologische Bodenfunde.....	- 9 -
4.4 Erdbebenzone.....	- 9 -
4.5 Bergbau	- 9 -
4.6 Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	- 9 -
4.7 Unterkellerungen.....	- 10 -
4.8 Einsichtnahme von Vorschriften.....	- 10 -
4.9 Immissionen Landwirtschaft.....	- 10 -
4.10 Bodenschutz	- 10 -
4.11 Einbau von RCL	- 11 -
4.12 Geothermie	- 11 -
5.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	- 11 -
5.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	- 11 -
5.2 Immissionsschutz / gewerbliche Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm.....	- 11 -
5.3 Umweltbelange	- 12 -
6.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	- 13 -
7.0 RECHTSGRUNDLAGEN	- 13 -
8.0 VERFAHREN.....	- 13 -

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

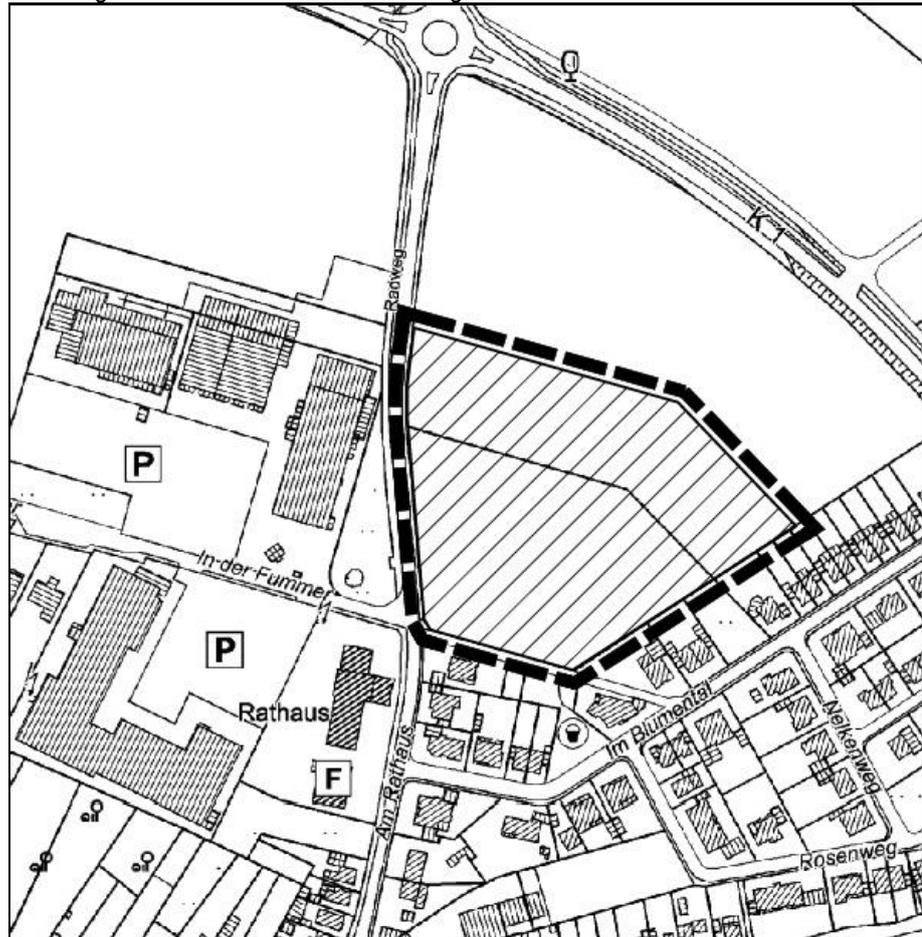
1.0 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordöstlichen Bereich Tüddern, östlich der Straße Am Rathaus. Das Gebiet ist heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzaufwuchs ist nicht vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 47, Tüddern, In der Kammer umfasst die Flurstücke Gemarkung Tüddern Flur 6, Nr. 262 und 259 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich © Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) (genordet, ohne Maßstab)

1.2 Planungsanlass und Ziele

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hat mit Schreiben vom 09.02.2016 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie den Abschluss eines diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant für vorgenannten Bereich beantragt.

Ziel der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH ist es, zur Deckung des örtlichen Bedarfs im Ortsteil Zentralort Tüddern ein Neubaugebiet zu realisieren und die Grundstücke unter Berücksichtigung sozialer Kriterien mit Bauverpflichtung zu veräußern.

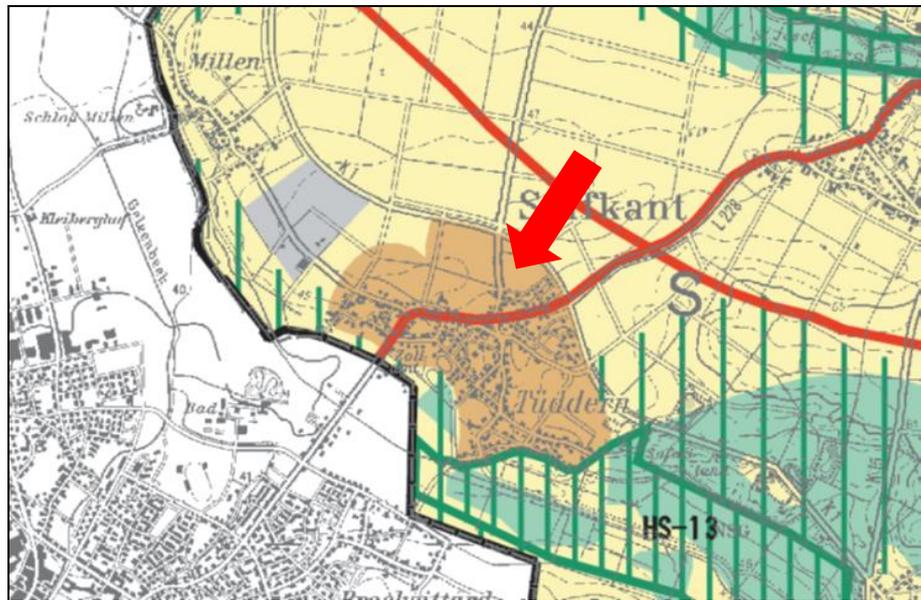
Geplant ist die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von ca. 2,1 ha (1,15 ha EGS und 0,95 ha privater Investor). Die Entwicklung der im Eigentum eines privaten Investors stehenden Fläche erfolgt aufgrund einer vertraglichen Verpflichtung der Gemeinde Selfkant vom 02. November 2015.

Die vorstehend beschriebene Zielsetzung erfordert ein adäquates Planungsrecht im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan).

1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

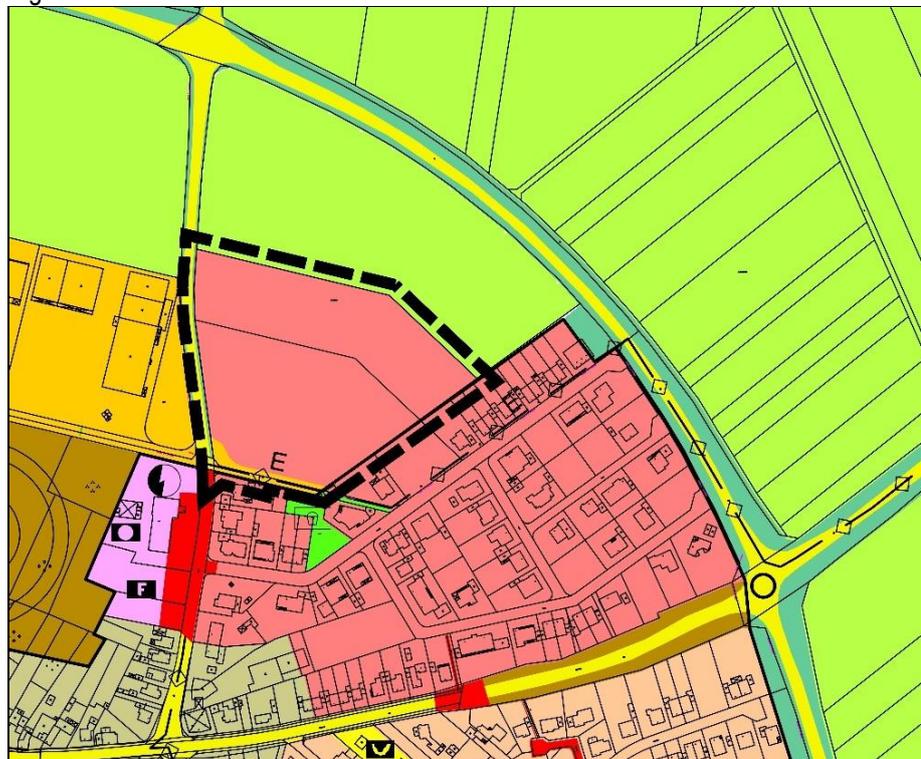
Der Plangeltungsbereich ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (2003), als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln
(genordet, ohne Maßstab)

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit seiner Änderung N 13 (Juni 2015) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



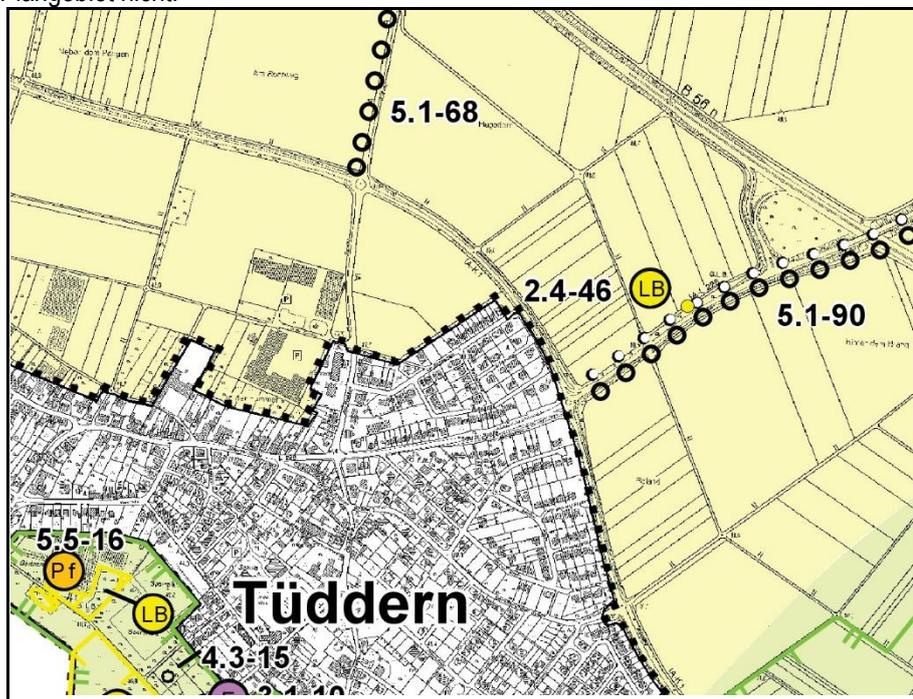
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit der Änderung Selfkant N 13
(genordet, ohne Maßstab)

Landschaftsplan und Landschaftsschutz

Die Flächen des Plangebietes, im Übergang des Ortsrandes von Tüddern, liegen im Bereich des Landschaftsplanes II/5 Selfkant.

Ziele u. a. sind die Entwicklung und Bewahrung einer erhaltenswürdigen Landschaft.

Übergreifende Schutzausweisungen als Festsetzung im Sinne des Landschaftsgesetzes bzw. Bundesnaturschutzgesetzes bestehen für das Plangebiet nicht.



Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 Selfkant, Kreis Heinsberg
(genordet, ohne Maßstab)

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Derzeit wären geplante Vorhaben nach §34 bzw. §35 BauGB zu beurteilen.

2.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend der umgebenden Nutzungen sollen an die Bedürfnisse zukünftiger Grundstückseigentümer orientierte Grundstücksgrößen entstehen (ca. 500 bis 800 m²). Entlang der Straße Am Rathaus kann auch Geschosswohnungsbau realisiert werden. Auf diese Weise wird ein Übergang zwischen dem Nahversorgungszentrum „In der Fummer“ und der geplanten Einfamilienhausbebauung geschaffen.

Innerhalb dieser Zone zwischen Sondergebiet und Familienhausbebauung (Gebiet WA 2) sind Konflikte nicht auszuschließen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den Gewerbe-/Sondergebieten westlich des Plangebietes, IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer) werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie auf das bestehende Gewerbe reagiert werden kann. Welche Konflikte sich anhand der Vorgaben der TA Lärm konkret ergeben werden, hängt im Detail von der Genehmigungsplanung der jeweiligen Wohnbebauung ab. Es besteht die Möglichkeit, durch architektonische Selbsthilfe in Form von Grundrissgestaltungen sicherzustellen, dass es an den konkreten Fassaden gar nicht zur Schaffung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm kommt. Ebenso besteht die Möglichkeit, durch Prallscheiben oder Laubengänge o.ä. die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachzuweisen. Welche Maßnahme aber konkret gewählt wird, liegt in der Entscheidungsfreiheit des Bauantragstellers. Die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm ist durch eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des Eingangsdaten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.2 wird hingewiesen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes zur formalen Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde geprüft, scheidet

jedoch aus. Die Planung sieht für das gesamte Plangebiet eine Wohnbauentwicklung vor, welche die städtebauliche Lücke in diesem Bereich schließt. Da eine gewerbliche Nutzung nicht vorgesehen ist, wäre die Festsetzung eines Mischgebietes ein „Etikettenschwindel“ und der Plan daher unwirksam. Daher wurde dieser Ansatz nicht weiter verfolgt.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den östlich und südlich angrenzenden Baugebieten mit einer zweigeschossigen Bauweise. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m und 11 m über Bezugspunkt sollen ortstypische Gebäudekubaturen beibehalten werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

Der Entwurf sieht eine Erschließung von der Straße Am Rathaus mit einer Einmündung im Süden und einer im Norden als „Schleife“ vor.

Die innere Erschließung ist über einer Ringerschließung geplant. In Richtung Norden sind noch zwei kurze Stichwege vorgesehen. Das Gebiet WA2 wird direkt über die Straße Am Rathaus erreicht.

Das Gestaltungskonzept sieht etwa 24 bis 25 Grundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) und 4 bis 5 Grundstücke entlang der Straße Am Rathaus vor; wobei die Grundstücksteilung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

3.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist für die geplante Wohnnutzung die Festsetzung als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** gemäß § 4 BauNVO geplant. Das Gebiet wird gegliedert in WA1, welches vorzugsweise dem Einfamilienhausbau dienen soll und WA2, indem auch Geschosswohnungsbau realisiert werden kann.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ werden im Gebiet WA1 in Gänze ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht erwünscht.

Im Gebiet WA2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 Tankstellen aufgrund des hohen Flächenanspruchs ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Es wird insgesamt eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Gh) über Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,0 m im Gebiet WA1 und 11,0 m im Gebiet WA2 gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden (OKF) festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Bezugspunkt (öffentliche Verkehrsfläche) liegen.

Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

Für die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF) werden Bezugspunkte in Meter über Normalhöhennull bezogen auf die Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Eindeutigkeit bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen, die sich auf Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses beziehen, ohne die Flexibilität bei Grundstückszuschnitt und Bebaubarkeit unnötig einzuschränken:

Für das Gebiet WA1 sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7

geplant, um den Gesamtversiegelungsgrad der großen Grundstücke einzuschränken. Für das Gebiet WA2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird anhand der zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit 0,8 festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet soll gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt werden. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur. Im Gebiet WA1 erfolgt weiterhin die Beschränkung auf Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED).

In der offenen Bauweise im Gebiet WA2 können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf in der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden im Wesentlichen größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen. Die Baugrenzen halten im Wesentlichen einen Regelabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist überwiegend mit 16 m festgesetzt. Weiterhin orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem städtebaulichen Entwurf.

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zur Errichtung von überdachten Terrassen wird als Ausnahme zugelassen, um auch bei der Anordnung von Terrassen einen Gestaltungsspielraum zu belassen.

3.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind im Baugebiet - unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauONRW 2018) - allgemein zulässig. Entsprechend den textlichen Festsetzungen müssen geschlossene Garagen und Carports mit ihrer Zufahrtsseite jedoch einen Abstand von mindestens 5 m zur Straße einhalten. Das Einhalten eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie dient zudem dem Erhalt eines einheitlichen Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit. Vor den Garagen kann zudem noch ein Stellplatz angeordnet werden.

3.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im Gebiet WA1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzel- oder Doppelhaushälfte begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

3.6 Überfahrten im Bereich der Versickerungsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen für Versickerungsanlagen (hier Mulden-Rigolen-Versickerung) festgesetzt. Die Abschnitte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Um die Grundstücke in diesen Abschnitten zu erreichen ist eine Überfahrt (z.B. Verrohrung) erforderlich. Daher wird je Baugrundstück eine Überfahrt/ Zufahrt in einer Breite von 4,0 m zugelassen.

3.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.7.1 Innerhalb des Plangebietes

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen, Staudengärten etc.

3.7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die künftige Wohnbebauung auf den derzeitigen Ackerflächen bedeutet eine Veränderung und Beeinträchtigung für die potentiellen, natürlichen, landschaftsökologischen Gegebenheiten, wie auch zum Teil für das Landschaftsbild.

Die zu erwartenden Veränderungen sind von dauerhafter und grundlegender Art. Es kommt zur Versiegelung durch den Bau der Häuser mit Nebenanlagen und Straßen.

Das ursprüngliche Potential des Bodens mit seiner natürlichen Fruchtbarkeit und als Trägermedium einer natürlichen Vegetations-Entwicklung, und in Folge als Lebensraum-Grundlage für die Fauna geht verloren bzw. wird deutlich überformt.

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der Eingriff in Natur und Landschaft, der 17.864 Biotopwertpunkte beträgt, im Plangebiet nicht kompensiert werden.

Zur Eingriffskompensation stehen zwei Maßnahmenflächen zur Verfügung.

Teil 1 der Maßnahmen wurden als Aufforstung auf einer bisher als Acker genutzten Fläche am östlichen Ortsrand von Süsterseel (Gemeinde Selfkant) umgesetzt. Dieser Maßnahme werden 9.864 Wertpunkte im Bebauungsplan zugeordnet.

Teil 2 erfolgt auf einer Ackerfläche in Uetterath-Nygen (Stadt Heinsberg) in Form von Anpflanzungen mit Bäumen, Obstbäumen, Sträuchern und Gräser-Wildkräuter-Einsaaten.

Die Sicherung dieser Kompensationsmaßnahme, die 8.000 Biotopwertpunkte umfasst, erfolgt privatrechtlich durch einen privatrechtlichen Vertrag.

3.7.3 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert 2010), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante Arten von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sein könnten, wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW).

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Fledermäuse u. a. Säugtiere sowie auch Vögel) ist nicht direkt zu erwarten (Siehe auch Stellungnahmen zum Artenschutz).

Mit Rücksicht auf den gebotenen Schutz der Arten sollte der Baubeginn mit der Baufeldräumung möglichst in den Herbst- und Wintermonaten, während der Vegetationsruhe und zu vermehrungsfreien Zeiten der Fauna, erfolgen. Zu anderen Jahreszeiten sind die Flächen des Plangebietes und unmittelbar benachbarten Bereiche auf Tiere, Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.

3.8 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine 6,5 m breite Schleifenerschließung, mit zwei Einmündungen auf die Straße Am Rathaus. In Richtung Nordenweisend sind noch zwei Stichwege geplant.

Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Neben der verkehrstechnischen Erschließung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen noch Versickerungsanlagen in einer Breite von 3,5 m geplant, so dass der Gesamtquerschnitt 10,0 m beträgt.

3.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 Landeswassergesetz NRW (2016) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen.

Zitat § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ziel der Planung ist es, das auf den Grundstücken anfallende nicht belastete Niederschlagswasser zu versickern.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechende Versickerungsanlagen (hier Mulden-Rigolen-Versickerung) vorgesehen. Die Abschnitte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei einer Unterkellerung von Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 6 m zu den Versickerungseinrichtungen einzuhalten. Alternativ ist das Kellergeschoss wasserundurchlässig (z.B. sogenannte Weiße Wanne) zu errichten.

3.10 Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Selfkant Nr. 47- Tüddern, In der Kammer- werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW 2018 getroffen.

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Doppelhauseinheiten mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien zu errichten sind. Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

Als Einfriedung werden nur geschnittene Hecken aus standortheimischen Gehölzen zugelassen. Die geplante Begrünung übernimmt landschaftsästhetische und landschaftsökologische Funktionen.

4.0 HINWEISE ZUM PLANVORHABEN

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes (Bauausführung) sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

4.1 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.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Zu anderen Jahreszeiten sind die Flächen des Plangebietes und unmittelbar benachbarten Bereiche auf Tiere, Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.

Nicht mehr als Acker genutzte Teilflächen im Plangebiet, die über einen längeren Zeitraum als Brache verbleiben, sind wiederholt durch einfachen Umbruch (Grubbern) zu bearbeiten, um eine Vegetationsentwicklung und nachfolgende Wiederbesiedlung durch die Fauna möglichst zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der jeweiligen Bodenarbeiten eine Untersuchung für den jeweiligen Teilbereich des Baugeländes erfolgen, um Betroffenheit und Zerstörung aktueller Bruten auszuschließen.

Für den Fall, das im Plangebiet schützenswerte Tiere, Jungtiere oder Gelege in den Bauphasen vorgefunden werden, sind die Bereiche von der Bautätigkeit auszunehmen und mit einem Sachverständigen (Mitarbeiter der Unteren Landschaftsbehörde, Biologen) über ein weiteres Vorgehen zu befinden, im Sinne des § 44 BNatSchG.

Gegebenenfalls sind verletzte Tiere fach- und artgerecht zu bergen, zu pflegen und in einem geeigneten Geländebereich wieder auszuwildern.

Sollte der Baubeginn für einzelne Grundstücke über einen längeren Zeitraum, mehr als ein Jahr, auf sich warten

lassen, wird empfohlen, die betreffende Fläche mit Rasen einzusäen, der regelmäßig kurz gehalten wird, um eine nachhaltige Besiedlung durch die Fauna zu vermeiden und zu vereiteln. Gleichzeitig dient die Einsaat dem Schutz des Bodens.

4.3 Denkmalschutz/Archäologische Bodenfunde

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.4 Erdbebenzone

Die Gemarkung Tüddern 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 Nord-rhein-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.“

4.5 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass sich der Planbereich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Rheinland", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln befindet.

~~Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland". Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH, in Kassel. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.~~

~~Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden.~~

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: **01.10.2016** aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, 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 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4.6 Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Durch die Betriebe in den westlich des Plangebietes gelegenen Sonder- und Gewerbegebieten und insbesondere durch den bestehenden REWE-Markt besteht für das Plangebiet eine gewerbliche Vorbelastung im Sinne der TA-

Lärm. Für diese Bereiche werden bauliche Restriktionen und Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der Baugenehmigung stehen den Bauherrn verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung:

- Fenster ausschließlich in Festverglasung in denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionsrichtwertüberschreitungen
- eine ausschließliche Anordnung von im Sinne der DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Räumen (z.B. Bad, WC, Flur/Diele, Wirtschaftsraum, eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) zur Lärmquelle hin und damit Wegfall eines maßgeblichen Immissionsortes,
- eine bauliche Maßnahme (z. B. Prallscheibe in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem offenbaren Fenster oder ein geschlossener Laubengang), mit der durch ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung nutzerunabhängig eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte hinter der Konstruktion erzielt wird (die Anordnung eines herkömmlichen, offenbaren Fenster dahinter ist möglich),
- oder auch: Anordnung eines schließbaren Außenwohnbereiches, innerhalb dessen sich der Immissionsort befinden würde.

Von daher bestehen im Zusammenhang mit der architektonischen Selbsthilfe und den Möglichkeiten der einzelfallbezogenen gutachterlichen Nachweise im Baugenehmigungsverfahren ausreichende Handhabungen zur Konfliktbewältigung.

Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, 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.

4.7 Unterkellerungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitten Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen-Versickerung) zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Bei einer Unterkellerung von Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 6 m zu den Versickerungseinrichtungen einzuhalten. Alternativ ist das Kellergeschoss wasserundurchlässig (z.B. sogenannte Weiße Wanne) zu errichten.

4.8 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.

4.9 Immissionen Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung von benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken können Immissionen, wie z.B. landwirtschaftstypische Gerüche, auftreten. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auf-tretende Immissionen sind zu dulden.

4.10 Bodenschutz

- Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.
- Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutz-barem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die

DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächen-beeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Boden-veränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

4.11 Einbau von RCL

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex- Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 58.“

4.12 Geothermie

Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdwärme abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.“

5.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Selfkant Nr. 47, Tüddern, In der Kammer sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Wohngrundstücken im Zentralort Tüddern in direkter Nähe zum Nahversorgungszentrum geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausgehend von der Straße Am Rathaus, die ausreichend leistungsfähig ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der geplanten Bebauung mit aufzunehmen.

Zwischen der unmittelbar an das Nahversorgungszentrum angrenzenden geplanten Bebauung und der gewerblichen Nutzung sind im Gebiet WA 2 Konflikte nicht gänzlich auszuschließen. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den Gewerbe-/Sondergebieten westlich des Plangebietes, IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer) durchgeführt. In dieser werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, wie auf das bestehende Gewerbe reagiert werden kann. Es werden verschiedene Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe aufgezeigt und sind im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Die Ausweisung eines Mischgebietes zur formalen Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde ebenfalls geprüft, aber nicht weiter verfolgt. Die Planung sieht für das gesamte Plangebiet eine Wohnbauentwicklung vor, welche die städtebauliche Lücke in diesem Bereich schließt. Da eine gewerbliche Nutzung nicht vorgesehen ist, wäre die Festsetzung eines Mischgebietes ein „Etikettenschwindel“ und der Plan daher unwirksam.

Durch die zusätzliche Bebauung sind auch keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die südlich angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz / gewerbliche Vorbelastung im Sinne der TA-Lärm

Durch die Betriebe in den westlich des Plangebietes gelegenen Sonder- und Gewerbegebieten und insbesondere durch den bestehenden REWE-Markt besteht für das Plangebiet eine gewerbliche Vorbelastung im Sinne der TA-

Lärm.

In der schalltechnischen Untersuchung (**Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den Gewerbe-/Sondergebieten westlich des Plangebietes, IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer**) wird dargestellt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die bei Prüfung eines Bauantrages nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO eingehalten werden müssen, überschritten sind. In Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung wird anhand einer beispielhaften Bebauung nachgewiesen, dass im WA 2 es lediglich an einzelnen Fassaden zu Überschreitungen von maximal 5 dB(A) kommen kann. Von diesen Überschreitungen sind maximal 2 Fassaden betroffen, so dass die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse z.B. durch Ausrichtung der schützenswerten Räume nach DIN 4109 ohne weiteres möglich ist. Gerade im rückwärtigen Gebäudebereich werden die Geräuschpegel durch die Bebauung abgeschirmt, so dass die Schaffung entsprechender Ruhezeiten möglich ist.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der Baugenehmigung stehen den Bauherrn verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung:

- Ausschluss von offenbaren Fenstern (Festverglasung) in denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionsrichtwertüberschreitungen,
- eine ausschließliche Anordnung von im Sinne der DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Räumen (z.B. Bad, WC, Flur/Diele, Wirtschaftsraum, eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) zur Lärmquelle hin,
- bauliche Maßnahmen (z.B. Prallscheibe in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem offenbaren Fenster oder ein geschlossener Laubengang), mit der durch ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung nutzerunabhängig eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte hinter der Konstruktion erzielt wird.
- oder auch: Anordnung eines schließbaren Außenwohnbereiches, innerhalb dessen sich der Immissionsort befinden würde.

Diese Maßnahmen sind geeignet, um die möglichen Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) an einer Gebäudeseite um mindestens 5 dB(A) zu reduzieren bzw. dort keinen Immissionsort im Sinne der TA Lärm entstehen zu lassen. Im Baugenehmigungsverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, ob beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt, als im Rahmen des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrag bei freier Schallausbreitung dargestellt.

Unter Anwendung dieser Maßnahmen ist der Bebauungsplan innerhalb des WA 2 umsetzbar, ohne die Rechte des benachbarten Gewerbebetriebes zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden durch die Anwendung einer dieser Maßnahmen die Voraussetzungen gesunder Wohnverhältnisse geschaffen. Da die Überschreitung der Immissionsrichtwerte hauptsächlich am Tag und dort je nach baulicher Ausgestaltung in der Regel nur an der straßenzugewandten Gebäudeseite, ausnahmsweise noch an einer weiteren Gebäudeseite auftreten werden, bestehen auch unter Anwendung der o.g. Maßnahmen ausreichend Möglichkeiten, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Die Wohnungen benötigen keine vollständige Zwangsbelüftung, sondern können zu 3 bzw. 2 Gebäudeseiten ohne Einschränkungen geplant und genutzt werden.

Die konkrete architektonische Ausgestaltung und Anwendung der o.g. Maßnahmen sowie der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auf den Hinweis unter Punkt 6 des Textteils wird hingewiesen.

5.3 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung und wird durch das Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW angefertigt.

6.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 47 Tüddern, In der Kammer umfasst eine Fläche von ca. 21.030 qm mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeines Wohngebiet –WA1-GRZ 0,35	13.782m ²	66 %
Allgemeines Wohngebiet –WA2-GRZ 0,4	3.630 m ²	17 %
Straßenverkehrsfläche	3.615 m ²	17 %
gesamt	21.030 m²	100 %

7.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- 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 -(BauONRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- 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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

8.0 VERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 47 - Tüddern, In der Kammer - erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2016 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016. Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 01.03.2017.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde nach der Beschlussfassung in der Gemeindevertretung am 23.03.2017 in der Zeit vom 21.09.2020 bis zum 21.10.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.09.2020.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Selfkant Nr. 47 – Tüddern, In der Kammer -wurde am _____.____ von der Gemeindevertretung gefasst.

Selfkant, im Oktober 2020



angefertigt durch:

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen