

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 55
„Hundsraath II“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Saeffelen

Juni 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 20-046

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasserschutzgebiete	5
3	PLANUNGSKONZEPT.....	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Freiraumkonzept	6
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	10
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	10
4.7	Verkehrsflächen.....	10
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	11
4.9	Öffentliche Grünflächen.....	11
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
4.12	Gestalterische Festsetzungen	13
5	HINWEISE.....	13

6	PLANDATEN.....	14
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
	7.1 Ausgleich.....	14
	7.2 Immissionen.....	14
	7.3 Altlasten.....	14
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	16
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	16

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant stellt aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden, der guten Verkehrsanbindung an diese und an in Deutschland gelegene Oberzentren sowie der natürlich geprägten Landschaften einen attraktiven Wohnstandort dar. Dies zeigt sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Nach Zählungen des Einwohnermeldeamtes liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde aktuell bei ca. 10.653 Einwohnern (Stand 2019). Im Rahmen einer Wohnungsmarkstudie für den Kreis Heinsberg wird vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 14 % auf 10.925 Einwohner prognostiziert (InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2019). In der aktuellen Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung ergibt sich für die Gemeinde Selfkant bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf von ca. 25,5 ha Wohnbaufläche, der aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert (VDH Projektmanagement GmbH, 2020).

Die Gemeinde Selfkant beabsichtigt daher die Entwicklung von gemischtem Bauland. *„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind.“* (Bezirksregierung Köln, 2016a: Seite 12). Demgemäß soll das Bauland vorwiegend in den beiden Siedlungsschwerpunkten Tüddern und Höngen entwickelt werden.

Zugleich soll eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung der kleineren Ortslagen nicht ausgeschlossen werden. Denn auch *„Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben eine Entwicklungsperspektive. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile [...] ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich“* (LEP NRW, 2019). Folglich sollen auch in kleineren Ortslagen sowohl Wohnmöglichkeiten als auch Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Ortslage Saeffelen spielt dabei eine tragende Rolle, da diese in besonderem Maße von ausgeprägten, nachbarschaftlichen Kontakten und einem für Familien attraktiven, ländlichen Lebensgefühl profitieren. Zugleich könnten entsprechende Nutzungen dazu beitragen, auch den kleineren Ortslagen eine Entwicklungsperspektive i.S.d. Ziels 6.2-4 LEP NRW zu bieten. Daher wird beabsichtigt, entsprechende Flächen u.a. in Saeffelen zu entwickeln. Die Ortslage bietet sich für das angestrebte Nutzungskonzept an, da sie bereits heute durch eine dörfliche Nutzungsmischung aus Wohnen, kleineren Gewerbebetrieben und Landwirtschaft charakterisiert wird. Auch auf niederländischer Seite schließen sich diese Nutzungsmischung an.

Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann innerhalb des Ortsteiles Saeffelen nicht gleichwertig gedeckt werden. Die noch vorhandenen Reserveflächen sind planerisch bereits beansprucht oder befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde Selfkant. Insgesamt ist im Ortsteil Saeffelen ein geringes Innenentwicklungspotential vorzufinden. So besitzen die bestehenden Baulücken überwiegend eine geringere Grundstücksgröße im Vergleich zum geplanten Vorhaben.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 – Saeffelen, Am Hundsraath –, welcher sich derzeit im Endausbau befindet. Entgegen der Darstellung im Luftbild ist der größte Teil der Grundstücke bereits bebaut. Die Planung dieses Baugebietes erfolgte bereits unter der Prämisse einer möglichen Erweiterung, sodass Anschlussmöglichkeiten an die

Infrastruktur gegeben sind, die an anderer Stelle erst erstellt werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort zur Wahrung des Eingriffsvermeidungsgebotes bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da der Flächennutzungsplan einen Teil der Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Ein Bebauungsplan besteht für die Fläche nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage ist die Fläche darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

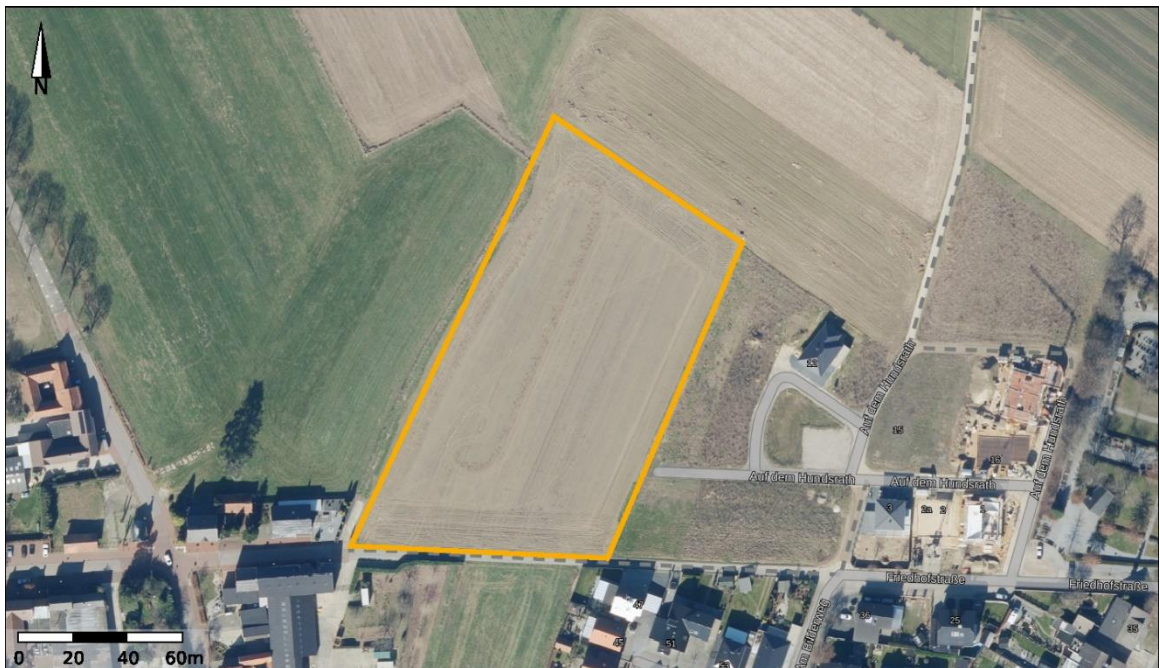


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8, Flurstück 27. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,2 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, über den das Plangebiet erschlossen wird. Ferner wird das Plangebiet ebenfalls über das östlich angrenzende Wohngebiet „Hundsraht“ erschlossen.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Saeffelen Hundsraht“. Im Süden schließt sich sowohl die

Bebauung der Ortslage Saeffelen an als auch eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Westlich grenzt das Plangebiet an das Staatsgebiet der Niederlande. In dieser Richtung befindet sich im südlichen Teil ein Wohnhaus, während der übrige Teil an die freie Feldflur grenzt. Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung der 24. Flächennutzungsplanänderung „Hundsraath II“ und des Bebauungsplanes Nr. 55 „Hundsraath II“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB entfällt, da der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung wesentlich verändert würde. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44).

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.) Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „gemischte Baufläche“ geändert werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wird zeitnah gestellt. Auf deren Grundlage überprüft werden soll, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbart werden kann.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

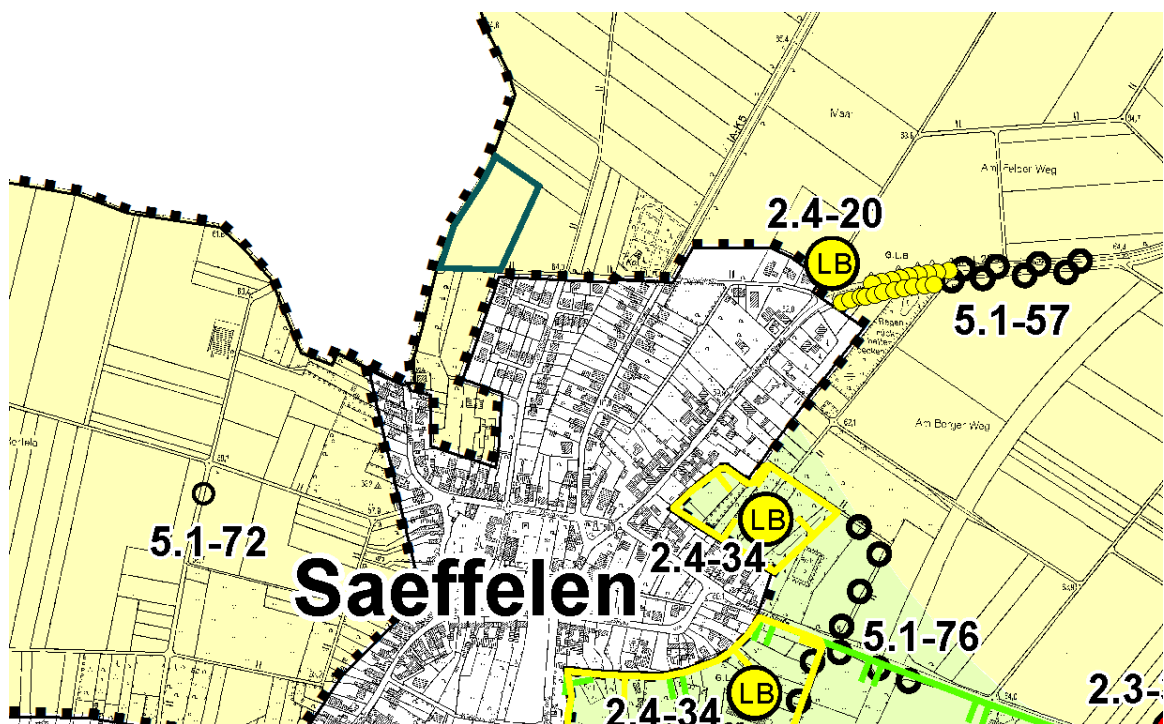


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II/ "Selfkant" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie) (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind in den Plangebieten selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft ist auf der nachgelagerten Planungsebene grundsätzlich möglich. Beispielsweise in der Form grünordnerischer Festsetzungen. Diese könnten zugleich zum Ausgleich planbedingter Eingriffe beitragen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des

Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine unmittelbare Überlagerung mit solchen Gebieten besteht nicht. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 10 km südöstlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, so dass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Durch die Planung soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe abgesichert werden. Auf dieser Weise soll ein insbesondere für junge Menschen Attraktives Angebot an für den ländlichen Raum typischen Wohnformen und wohnortnahen Arbeitsplätzen entstehen.

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes mit Einzel- und Doppelhäusern, die an die Bedürfnisse unterschiedlicher Grundstückseigentümer angepasste Grundstücksgrößen aufweisen (ca. 350 bis 700 m²). Aufgrund der gewählten Bauformen fügt sich das Plangebiet grundsätzlich in das Erscheinungsbild der umliegenden Siedlungsgebiete mit offener und zweigeschossiger Bauweise ein. Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 8 m bei eingeschossiger Bebauung und 10,0 m bei zweigeschossiger Bebauung soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden.

Ebenfalls aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den noch auszubauenden Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes sowie über das östlich angrenzende Wohngebiet Hundsath. Der Ausbau der Verkehrsflächen ist mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen. Entsprechend den umliegenden Baugebieten sollen alle Straßen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Im nördlichen Teil um die öffentliche Grünfläche herum, ist der Ausbau der Verkehrsflächen auf eine Breite von 5,50 m vorgesehen.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten ausschließlich entlang der nördlichen Plangeietsgrenze. Diese stellt zugleich den perspektivischen Orts- und Landschaftsrand dar, sodass die Nordgärten an dieser Stelle zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft beitragen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 5,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist die Ausbildung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll ein 3,0 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die

ortstypische Bebauung einsäumen. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze zur freien Landschaft soll ein 3 m breiter Grünstreifen einen Ortsrand bilden.

Im Zentrum des Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, auf der sowohl das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert werden soll als auch ein Aufenthaltsort für die Bewohner des Plangebietes geschaffen werden soll.

Aufgrund der nördlich sowie westlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet, die über die bereits festgelegten Grünflächen hinausgehen. Auf diesen und im übrigen Plangebiet verbleiben weiterhin ausreichend Flächen, die bepflanzt werden können.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist die Einleitung in den natürlichen Wasserhaushalt über eine dezentrale Versickerung im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in einer gesonderten Versickerungsmulde im Zentrum des Plangebietes versickert werden. Im Laufe des Verfahrens wird in einem Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht.

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an das bestehende Kanalnetz anbindet. Inwiefern die vorgenannte Planung umsetzbar ist, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens detailliert geprüft.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8, Flurstück 27. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich ist.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um die angestrebte Nutzungsmischung durch Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu ermöglichen, ist die Festsetzung eines „Mischgebietes“ (MI) gemäß § 6 BauNVO erforderlich.

Da die hiermit verbundenen Verkehrsströme absehbar zu einer Überlastung des innerörtlichen Verkehrsnetzes führen würden, werden die ansonsten allgemein in einem „Mischgebiet“ zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Da sie dem angestrebten, familiären

Baugebietscharakter entgegenstehen würden, sind Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

1. *In dem „Mischgebiet“ MI sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*
 - *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*
2. *In dem „Mischgebiet“ MI ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.*
 - *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll im „Mischgebiet“ MI eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage. Um eine optimale Bebaubarkeit der Grundstücke zu erhalten wird im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit werden die Höchstwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschöpft. Damit soll das Gebiet aufgelockert werden und vor zu hoher Versiegelung geschützt werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

- 2.1 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte. Diese werden im Verlauf des Verfahrens näher bestimmt. 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.*
- 2.2 *Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF).*
- 2.3 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.*
- 2.4 *Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.*
- 2.5 *Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.*

Um dafür Sorge zu tragen, dass die OKF nur in einem bestimmten Maß oberhalb der Straße liegt und der Keller nicht über dieses Maß herausragt, wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten 0,5 m ermöglichen jedoch weiterhin ein Gefälle zur Straße, um das Niederschlagswasser von den Häusern wegzuleiten.

- 2.6 *Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreicht Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2.7 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.*

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Mischgebiet“ M1 verfügen über eine Regeltiefe von 15 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Für die Errichtung von überdachten Terrassen darf die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 3 m überschritten werden. Somit ist die Bebauung mit einer nutzbaren Terrasse möglich.

- 3 *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 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 Grundstückszuschnittes 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.*

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind in dem „Mischgebiet“ MI mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. Zudem wird im Hinblick auf gewerbliche Vorhaben klarstellend festgesetzt, dass die Regelungen des § 48 BauO NRW 2018 zu berücksichtigen sind.

- 4.1 *Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Werden sonstige Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze).*
- 4.2 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.*

Nebenanlagen und Garagen gem. §§12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Jedoch wird über eine gestalterische Festsetzung für Nebenanlagen geregelt, dass die Vorgartenbereiche von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten sind

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Mischgebiet“ MI auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

- 5.1 *Im „Mischgebiet“ MI sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

- 5.2 *Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Die Straßenbreite ist mit 6,50 m im Bereich der Haupteinschließung sowie mit 5,50 m an den Nebeneinschließungen festgesetzt und orientiert sich zuletzt durchgeführten Verfahren für das Baugebiet „Hundsraath“ östlich des Plangebietes.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über die Schulter der Straße in die zentrale Versickerungsmulde geleitet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption werden an den entsprechenden Stellen im Plangebiet hinreichend dimensionierte Versickerungsmulden als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ zeichnerisch festgesetzt.

4.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Zentrum des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der ebenfalls das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert werden sollen. Die dafür nicht benötigten Flächen sollen zur Naherholung und zur Auflockerung des Wohngebietes beitragen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünzten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand 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 oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

6. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.10 übernommen

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden 3,0 m breite Flächen entlang der westlichen sowie nördlichen Plangebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zusätzlich dazu werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung einer sichtbaren sowie

harmonischen Trennung zu den angrenzenden Gartenstrukturen der Wohnbebauung sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches 3,0 m breite Flächen als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

- 7.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0–12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 6. bleiben hiervon unberührt.

4.12 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

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. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 8.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*
- 8.2 *Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.*
- 8.3 *In den Mischgebiet MI sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.*
- 8.4 *Eine von der Erteilung 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. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.*
- 8.5 *Die zeichnerisch festgesetzten „Von Nebenanlagen freizuhaltenden Flächen“ dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. 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.

6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich.....	ca.	12.606 m ²
Mischgebiet insgesamt.....	ca.	9.988 m ²
davon Mischgebiet (GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,6 mit Nebenflächen)	ca.	5.993 m ²
davon Gartenfläche	ca.	3.234 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen.....	ca.	761 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	832 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca.	1.786 m ²

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 55 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

7.2 Immissionen

Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Nutzung des Ortes und der Umgebung und verursacht dementsprechende Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen keine Nutzungen, die zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Plangebiet führen können. Somit werden Immissionsschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht erkennbar berührt.

7.3 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht pauschal ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch kein Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Bodenbelastungen, die über übliche Einträge durch Düngemittel hinausgehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am den Bebauungsplan Nr. 55 „Hundsrath II“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH. (2019). *Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg*. Bochum.
- Kreis Heinsberg. (2008). *Landschaftsplan II/ Selfkant*. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> abgerufen
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- VDH Projektmanagement GmbH. (2020). *Bedarfsermittlung Wohnen*. Erkelenz.