

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Zur 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 39
„Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Saeffelen

August 2021

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH

Am Rathaus 13

52536 Selfkant

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE1, GE 1a und GE2) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im GE1, GE 1a und GE2 sind Betriebe des Handwerks, nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die nachfolgenden Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlass NRW (RdErl. D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) zulässig:

- - Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 205 Abst.-KI.VII)
- - Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen (Nr. 206 Abst.-KI.VII)
- - Autolakerereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden (Nr. 207 Abst.-KI.VII)
- - Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 208 Abst.-KI.VII)
- - Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien (Nr. 210 Abst.-KI.VII)
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 Abst.-KI.VII)
- - Bauhöfe (Nr. 218 Abst.-KI. VII)
- - Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (Nr. 219 Abst.-KI.VII)
- - Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Nr. 220 Abst.-KI.VII)

Von dem in der Regel erforderlichen Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden.

Emissionsbeschränkung:

Die im GE1 und GE1a gelegenen Anlagen und Betriebe dürfen die nachfolgend aufgeführten, nach TA Lärm vorgeschriebene Immissionsrichtwerte für Mischgebiete weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

- 1.2 Nicht zulässig sind im GE1, GE1a und GE2:

Gaststätten, Vergnügungsstätten, Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen

Dieser Ausschluss begründet sich darin, dass von Vergnügungsstätten, wie Diskos, Tanzlokale, Spielhallen aber auch Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen ein erhebliches Lärmpotenzial durch die eigentliche Nutzung sowie durch Zu- und Abfahrtsverkehre

verursacht werden. Diese Immissionen sind weder im näheren Umfeld des Plangebietes noch im Bereich der innerörtlichen Straßen im Ortsteil Saeffelen vertretbar.

- 1.3 Ausnahmsweise werden im GE1, GE1a und GE2 je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen.
- 1.4 In den Gewerbegebieten GE1, GE1a und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentes gemäß der Selfkanter Sortimentsliste vertreiben, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 2.1 Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist im GE1 und GE2 nur als Bestandteil der Betriebsgebäude zulässig. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.
- 2.2 Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist für GE1a als angegliedertes und oder freistehendes Betriebsleiter-, Betriebsinhaber-wohnhaus zulässig.
- 2.3 Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.
- 2.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

4. Zulässige Trauf und Firsthöhe

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen resultieren aus den für Gewerbegebiete üblichen Gebäudeanforderungen für Kleingewerbe und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung. Bis dato ist noch nicht bekannt, welche konkrete Nutzungen im Erweiterungsgebiet beabsichtigt sind. Die

Festsetzung einer Traufhöhe von 8,50 m und einer Firsthöhe von 10,50 m ist für die beabsichtigten Nutzungen ausreichend.

Im Hinblick auf die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung sind die getroffenen Höhenfestsetzungen städtebaulich verträglich, da die angrenzende Ortslage eine ähnliche Höhenentwicklung zulässt. Durch die Höhenbeschränkungen innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Konkret erfolge folgende Festsetzungen:

Definition der Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Definition der Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Tauf- und Firsthöhen

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 10,50 m.

Über das Plangebiet führt eine Hochspannungsleitung der Firma Tennet TSO B.V. Eine solche Hochspannungsleitung bedingt die Einhaltung verschiedener Sicherheitsvorschriften. Im Wesentlichen ist eine bauliche Höhenbeschränkung unter der Leitungstrasse von Bedeutung. Des Weiteren ist auch unter der Leitung die Lagerung von Materialien in der Höhe einzuschränken. Dazu werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Höhenbeschränkungen der Gebäude

Parallel zur Hochspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Gebäude festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:

- Bereich A - 12,50 m
- Bereich B - 11,00 m
- Bereich C - 8,50 m
- Bereich D - 3,50 m
- Bereich E - keine Bebauung zulässig

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes. Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m, gemessen von Oberkante fertig Fußboden, darf nicht überschritten werden.

Höhenbeschränkungen der Lagerhöhen

Parallel zur Hochspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Lagerung von Material festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Lagerhöhen nicht überschritten werden:

- Bereich A - 10,00 m
- Bereich B - 8,00 m
- Bereich C - 6,00 m

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Lagerhöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes.

Hinweis:

Die Sicherheitsvorschriften der Firma Tennet TSO B.V. als Eigentümerin der Hochspannungsleitung sind zu beachten.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 5.1 Ausstellungsräume und Büros der einzelnen Betriebe sind zur L 228 anzuordnen.

Alle zur L 228 ausgerichtete Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes sind unter Berücksichtigung ihrer Nutzung architektonisch ansprechend zu gestalten. Die zur L 228 ausgerichteten Gebäudefronten sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht stören.

- 5.2 Einfriedungen zur L 228 sind nur aus blickdurchlässigen Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

HINWEISE

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.

2. Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelbefunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Selfkant zu informieren.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. §2. Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 5385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§13 19 DSchG wird hingewiesen.

4. Geologie

Durch das Plangebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung der Frelenberger Sprung. Nach dem im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Informationen handelt es sich um eine seismisch aktive Störung. DA der exakte Verlauf der Störung nicht bekannt ist und auch mit Parallelstörungen gerechnet werden muss, wird vom Geologischen Dienst generell eine Störungszone ausgewiesen., die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der Störungslinie aufweist. Die Störungszone von 200 m Breite bedeckt wegen ihres Verlaufes von Nordwest nach Südost nahezu das gesamte Plangebiet.

Des Weiteren kann es im Plangebiet zu Bodenbewegungen durch Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlebergbau kommen. Außerdem ist die Gemarkung Saeffelen der Gemeinde Selfkant der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

5. Externer Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in Form einer den Baugrundstücken zugeordneten Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.