GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 39 (2. Änderung) "Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen"
Ortslage Saeffelen

- Vorentwurf -

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, Dreherein, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 205 Abst.-Kl.VII)
- - Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen (Nr. 206 Abst.-Kl.VII)
- - Autolakierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden (Nr. 207 Abst.-Kl.VII)
- - Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 208 Abst.-Kl.VII)
- - Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien (Nr. 210 Abst.-Kl.VII)
- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 Abst.-Kl.VII)
- - Bauhöfe (Nr. 218 Abst.-Kl. VII)
- - Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (Nr. 219 Abst.-Kl.VII)
- - Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Nr. 220 Abst.-Kl.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, Tanzdokale, Spielhallen aber auch Schrottlager, Autoverwertungs-anlagen 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)

1.1 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.

1.2 Die gemäß 1.3 ausnahmsweise zulässige Wohnung ist für GE1a als angegliedertes und oder freistehendes Betriebsleiter-, Betriebsinhaber-wohnhaus zulässig.

1.3 Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

1.4 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 lieg

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.

Trauf- 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 Hockspannungsleitung 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.

Hinwels:

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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),

Verordnung über die baulliche 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).

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
  §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 3) i.V.m. §17 (1) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GE1 / 0,8 / 1,6 — Nutzungsschablone
- GE1 — Gewerbegebiete
- Private Grünflächen
- 0,8 — Grundflächenzahl
- 1,6 — Geschossflächenzahl
- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  §9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Bauhöhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung
- Lagerhöhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung
- **Verkehrsflächen**
  §9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsfläche, einschließlich Grünanlagen
- zulässige Einfahrtsbereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Pflanzungen

Pflanzmaßnahmen in den privaten Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die privaten Grünflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

Bäume:

36 Stück Bäume, von mittlere Wuchsgröße, in einer Reihe im Abstand von 10; Pflanzgröße /Pflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, Drahtballen; Stammumfang 14 / 16 cm;

Acer platanoides ‚Eurostar Spitz-Ahorn ‚Euro-Star
Carpinus betulus ‚Fastigiata Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Atlas Gemeine Esche ‚Atlas
Prunus avium ‚Plena Vogelkirsche
Prunus padus ‚Watereri Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Echte Mehlbeere
Ulmus hybr. ‚Clusius Ulme ‚Clusius
Tilia cordata‘Roncho‘ Linde ‚Roncho‘

Sträucher:

640 Stück Sträucher in Gruppen zwischen den Bäumen mit Abständen von 1,50 m x 1,50 m, versetzt, in Reihen:

Pflanzgröße / Pflanzqualität: Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen,
Höhe, je nach Art: von 60 bis 150 cm,
Rosen mit mindestens 3 bis 4 Trieben
(Rosen auch Containerware)
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa arvensis Feld-Rose; Waldrose
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Viburnum opulus Schneeball

Einsaat der Freiflächen:

In der Randbereichen und zwischen den Gehölzen der ausgewiesen Grünflächen sind Einsaaten mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50) „Blumenwiese (Nr. 12" herzustellen.

Herkunftsbereich: Produktionsraum 1:
Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2
Westdeutsches Tiefland;
Die Herstellung der Gräser-Wildkräuter-Einsaat soll nach DIN 18917 und DIN 18918
erfolgen. Die Aussaatmenge beträgt mindestens 5 g / m² oder Hersteller-Empfehlung

Die Anpassung der textlichen Festsetzungen, die im Rahmen der 2. Änderung erfolgt sind, werden zum besseren Verständnis in rot hervorgehoben.

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- 5 — Gebäude
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 — Flurstücksnummer
- topographische Linie

Übersicht (ohne Maßstab)

Entwurf	1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Auslegungsbeschluss	7. Beteiligung der Behörden	9. Ausfertigung
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage	**2. Bekanntmachung der Aufstellung**	**4. Frühzeitige Behördenbeteiligung**	**6. Öffentliche Auslegung**	**8. Satzungsbeschluss**	**10. Bekanntmachung**
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom 24. Mai 2018 erstellt.	Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ....hierzu zu äußern.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 39 (2. Änderung)
"Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen"
Ortslage Saeffelen
- Vorentwurf -

VDH

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-21-102-BP-01-00	Maßstab:	1 : 1.000	Stand:	25.08.2021
bearbeitet:	Doering	gezeichnet:	Costa		