



GEMEINDE SELFKANT

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



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 Abstandszone VII des Abstandszone NRW (RdEiD, D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) zulässig:

- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 205 Abst.-Kl.VII)
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen (Nr. 206 Abst.-Kl.VII)
- Autolackierereien, einschl. Karosserierbau, 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 besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise unzumutbare Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermeiden 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, Vergnügungstätten, Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen
Dieser Ausschluss begründet sich darin, dass von Vergnügungstätten, wie Diskos, Tanzlokale, Spielhallen aber auch Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen ein erhebliches Lärmrisiko durch die eigentliche Nutzung sowie durch Zu- und Abfahrtsverkehr 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 Aufsichtsbereitschaftspersonal 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 Geschosflächenzahl 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 Bordsteinkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinkante, 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 vertraglich, 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 Dachbegrenzungsfläche 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.

Hinweise:
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 Ausstellungsfläche 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 der L. 228 sind nur aus blickdurchlässigen Zuanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Hinweise

- 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.
- Kampfmittelräumung
Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelbefunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelbefunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Selfkant zu informieren.
- Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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.
- 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 Störungzone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der Störungslinie aufweist. Die Störungzone 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 Stümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlebergbau kommen. Außerdem ist die Gemarkung Saeffelen der Gemeinde Selfkant der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse 5 zuzuordnen.
- 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.
- Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Höngen 4“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stuttgenweg 2 50935 Köln.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (2) Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und § 18 (2 u. 5) i.V.m. § 17 (1) BauNVO

- GE1, GE1a, GE2 Nutzungsschablone
- GE1 Gewerbegebiete
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschosflächenzahl

Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Bauhöhenbeschränkung im Bereich der Hochspannungsleitung

Verkehrsmittel
§ 9 (2) Nr. 11 BauGB

- Stressbegrenzungslinie
- Stressverkehrsfläche, einschließlich Grünanlagen
- zulässige Einfahrtsbereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Pflanzungen

Pflanzmaßnahmen in den privaten Grünflächen
gemäß § Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Die privaten Grünflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

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

- Acer platanoides Eurostar Spitz-Ahorn
- Euro-Star
- Carpinus betulus Fastigata Säulen-Hainbuche
- Fraxinus excelsior Atlas Gemeine Esche Atlas
- Pinus avium Plena Vogelkirsche
- Prunus padus (Watern) Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia Echte Mehlbeere
- Ulmus hybridus 'Classic Lime' Clusus
- 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 Hartbeleg
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa arvensis Feld-Rose; Wildrose
- Salix caprea Salweide
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Viburnum opulus Schneeball

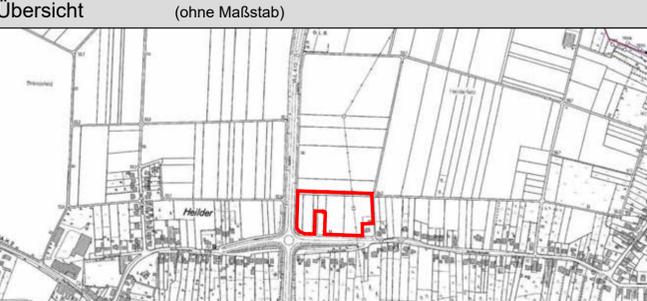
Einsatz der Freiflächen:
In der Randbereichen und zwischen den Gehölzen der ausgewiesenen Grünflächen sind Einsetzen mit einer Gräser-Wildkräuter-Mischung (50:50), Blumenwiese (Nr. 17) herzustellen.

Herkunftsgebiet: Produktionsraum 1; Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2 Westdeutsches Tiefland
Die Herstellung der Gräser-Wildkräuter-Einsatz soll nach DIN 18917 und DIN 18918 erfolgen. Die Ausbaumenge 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 Vermessungsangaben/ Bemaßung

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



<p>Entwurf</p> <p>Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, e-Mail: info@vdh.com</p>	<p>1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am in der aufgeführt, bis zum zu diesem Plan öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Auslegungsbefreiung Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgeführt, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgeführt, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>9. Ausfertigung 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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Heinsberg mit Stand vom 24. Mai 2018 erstellt.</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am örtlich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung 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.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum öffentlich ausliegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>

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

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: 24.11.2021

bearbeitet: Doering gezeichnet: Costa