BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „In der Raute“

Gemeinde Selfkant – Ortslage Tüddern

März 2023
Entwurf zur Offenlage

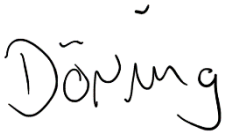
IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Selfkant
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: 23-026

INHALT

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 1
1.3 Beschreibung des Plangebietes 1
1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Regionalplan 4
2.2 Flächennutzungsplan 4
2.3 Bebauungsplan 4
2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 5
2.5 Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz 5

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
3.2 Art der baulichen Nutzung 6
3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 7
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8
3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 8
3.6 Zulässige Zahl der Wohnungen 8
3.7 Verkehrsflächen 8
3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9
3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9

4 HINWEISE 10

5 PLANDATEN 10

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 11
6.1 Ausgleich 11
6.2 Artenschutz 11

7 RECHTSGRUNDLAGEN 12

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN 12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der aktuell rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 32 „In der Raute“ auf den Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück 337 eine „private Grünfläche“ fest. Diese liegt seit langem brach und unterliegt derzeit keiner spezifischen Nutzung. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche in die angrenzenden Baugebiete eingebunden und dementsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Zudem ist das Grundstück gerade nicht erschlossen, da vor dem Grundstück ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt wurde. Dieser soll im Zuge der Änderung entfallen und der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden. Somit kann die Erschließung der Fläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen. Gemäß dem Ziel 6.1-1 und dem Grundsatz 6.1-2 soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. Gemäß dem Grundsatz 6.1-6 ist der Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Vorrang einzuräumen.

Da es sich um einen voll erschlossenen Standort handelt, sind bereits Anschlussmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen gegeben, die an anderer Stelle erst geschaffen werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort zu einer Wahrung des Eingriffsvermeidungsgebotes gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sowie der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auf den Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück 337. Ein weiteres Planungsziel besteht darin, dass sich die planbedingt zulässige Bebauung am Bestand orientieren soll.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück 337 und 114 (tlw.) und damit ca. 1.000 m². Die Flächen des Flurstücks 337 liegen derzeit brach und eine Besichtigung vor Ort hat gezeigt, dass die Fläche derzeit auch nicht mit Pflanzen oder Gehölzen bewachsen ist. Das restliche Plangebiet stellt sich als öffentliche Verkehrsfläche dar.

Das angrenzende Umfeld ist homogen genutzt. Um die Fläche herum befinden sich Wohnnutzungen. Im Norden, Osten, Süden und Westen schließen sich Wohngebäude und private Gärten an die Fläche an.

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 (weiße Linie) sowie des Geltungsbereiches der 3. Änderung (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „In der Raute“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

  Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen *„[…] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“* (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da eine bisher festgesetzte „private Grünfläche-“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Durch die Änderung werden sowohl ein dichteres Nutzungsspektrum als auch ein höherer Grad der Versiegelung ermöglicht. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, ggf. unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

  „Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die [nach § 19 Abs. 2 BauNVO] bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung

der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versieglung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16) Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von ca.1.000 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

  Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

  Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.4 dieser Begründung).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

  „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete […], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

  Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

  Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (Bezirksregierung Köln, 2016a). In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016b). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan werden wird das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Insofern ist das geplante Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu erachten.

2.3 Bebauungsplan

In der Rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 32 „In der Raute“ eine „private Grünfläche“, eine „öffentliche Grünfläche“ sowie „Verkehrsflächen“ fest. Textliche Festsetzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung nicht getroffen.

2.4 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) Das Plangebiet wird im Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ abgebildet, von dessen räumlichem Geltungsbereich jedoch explizit ausgenommen (Kreis Heinsberg, 1993). Überlagerungen mit einem der vorgenannten Gebiete bestehen demnach nicht.

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“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Östlich und südlich des Plangebiets, in den Niederlanden und bei Geilenkirchen, befinden sich unterschiedliche Natur 2000-Gebiete. Diese halten einen Abstand von ca. 8 bis 10 km zum Plangebiet ein. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist. Darüber hinaus kann anhand der Lage des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Trittsteinbiotop handelt oder eine Barrierewirkung für ziehende Arten vorbereitet wird.

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

2.5 Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG) und Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b). Auf Grundlage von § 78b WHG und § 78d WHG sowie der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die

Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Das Plangebiet wird von keinen Heilquellen, Wasserschutzgebieten sowie Oberflächengewässern bzw. diesbezüglichen Überschwemmungsgebieten überlagert. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert und auch aus der Hochwassergefahren- und Risikokarte kann kein Handlungsbedarf für das Plangebiet abgeleitet werden. Auch gemäß der Starkregenhinweiskarte führen seltene und extreme Regenereignisse nicht zu Wasseransammlungen im Plangebiet.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück 337 und 114 (tlw.). Es wurden diejenigen Grundstücke vollständig in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die durch die Änderung von Festsetzungen unmittelbar betroffen sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde. Um sich den Festsetzungen für den restlichen Geltungsbereiches zu orientieren, werden die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.1 *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden, allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig*

- *Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

1.2 *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
- *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die maximal zur Umsetzung eines Einzel- oder Doppelhauses geeignet ist. Eine vom Umfeld abweichende Bebaubarkeit würde damit zu einer städtebaulichen Störung führen und im Übrigen nicht den Planungszielen entsprechen. Vor diesem Hintergrund sollen sich die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung am umliegenden Bestand orientieren. Auf diese Weise können ein harmonisches, in sich schlüssiges Siedlungsbild gefördert und nachbarschaftliche Konflikte bzw. Nutzungskonflikte gemindert werden.

In den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten werden maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, Einzel- und Doppelhäuser sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Aus den vorgenannten Gründen werden diese Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ebenfalls getroffen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 10,00 m für zweigeschossige Gebäude und 9,00 m für eingeschossige Gebäude erfolgt in der Anlehnung an die ortstypischen Gebäudekubaturen und orientiert sich am restlichen Bereich des Geltungsbereiches des schon vorhandenen Bebauungsplanes.

2.1 *Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF).*

2.2 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.*

2.3 *Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.*

2.4 *Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 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.

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

Ebenso wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.6 *Bezugspunkt (BP) ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Ok. Gehweg /Ok. Verkehrsfläche) in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche, bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.*

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Abweichend von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m zu allen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ein. Andernfalls ließe sich eine hinreichende bzw. für Wohnnutzungen typische Bebaubarkeit nicht gewährleisten.

Im bestehenden Bebauungsplan wird das Baufenster mit einer Tiefe von 11,0 m festgesetzt. Ein tieferes Baufenster ist aufgrund des Grundstückszuschnitts und der erforderlichen Abstandsflächen nicht möglich.

Zusätzlich wird die textliche Festsetzung aus der 2. Änderung Nr. 32 des Bebauungsplanes übernommen. Diese lässt eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen für überdachte Terrassen zu.

3 *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal fünf Meter zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.*

3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind Nebenanlagen im Bereich der 3. Änderung zugelassen. Diese Regelung orientiert sich am umliegenden Wohngebiet und fügt sich deshalb in die nähere Umgebung ein.

4 *Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NRW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, zugelassen. Garagen sind – auch an der Grenzwand – im Fassadenmaterial des Hauptkörpers auszuführen.*

3.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um sich bei der zulässigen Zahl der Wohnungen am umliegenden Wohngebiet zu orientieren, wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 *Je Grundstück ist nur ein Gebäude und je Gebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen. Hausgruppen werden nicht zugelassen.*

3.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der westliche Teil wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der vorher festgesetzte öffentliche Grünstreifen wird als öffentliche Verkehrsfläche überplant, damit das Grundstück erschlossen werden kann.

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und in Anlehnung an die Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, werden die dort festgesetzten Anpflanzfestsetzungen übernommen. Somit wird gleichzeitig sichergestellt, dass es zu keiner planerischen Ungleichbehandlung kommt.

6. *Hinsichtlich des zu verwendenden Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.*

Pflanzliste A: Sträucher	
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Hasel	*Corylus avallana*
Weißdorn	*Crategus monogyna*
Salweide	*Salix caprea*
Hundsrose	*Rosa canina*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Eberesche	*Sobus aucuparia*

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

3.9 Bauordnungsrechtliche 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. Deshalb werden die folgenden Festsetzungen aus dem umliegenden Wohngebiet übernommen:

7.1 *Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 45° zulässig.*

7.2 *Einfriedigungen:*

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig untersagt. Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. An den Außenmauern dürfen Einfriedungen nicht als Mauer oder blickdichte Zäune errichtet werden.

7.3 *Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen, Gartenhäusern und Mülltonnenboxen gewährt werden.*

4 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.

Der nachfolgende Hinweis wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen und soll das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG verhindert werden.

2. *Bauzeitenregelung*

   Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau baulicher Anlagen außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.

5 PLANDATEN

Plandaten			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Private Grünfläche	689	-	-
Öffentliche Grünfläche	41		
Verkehrsfläche	274		274
Summe	**1.004**	-	**274-**
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	689	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 60% mit Nebenflächen)	-	413	413
davon Gartenfläche	-	276	-
Verkehrsfläche	315		315
Summe	**1.004**	-	**728**

Tabelle 2: Plandaten

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.1 Ausgleich

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2 Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Fläche um ein einzelnes Grundstück im direkten Bebauungszusammenhang handelt, das bereits heute einer anthropogenen Nutzung unterliegt, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich. Um vorsorglich das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- 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), in Kraft getreten am 22. September 2021.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Kreis Heinsberg. (1993). Landschaftsplan II/5 "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
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- 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