



GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 59 Ortslage Heilder "Heilder - Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord"

- Entwurf -



Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 ausliegen.	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	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 aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	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.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Birkenbach mit Stand vom September 2022 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ortsüblich bekannt gemacht.	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.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung 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 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im Mischgebiet „Mi“ sind die folgenden Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (z. B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes, Swingerclubs sowie Nachtbars)
- Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)
2.1 Im Mischgebiet „Mi“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.
2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.
2.4 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der Abstandsflächen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.
2.5 Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 2,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20 % der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solar- und Photovoltaiknutzung sind von der Beschränkung auf 20 % der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 & § 14 BauNVO)
3.1 Im Mischgebiet „Mi“ 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).
3.2 Im Mischgebiet „Mi“ sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 Im Mischgebiet „Mi“ sind je Wohngebäude höchstens acht Wohneinheiten zulässig.
4.2 Doppelhaushälften, Reihennmittel- und Reihennhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, 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 Wiesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier: Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2010, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG“ entsprechend zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschallschutzelemente einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauschaftlichen Genehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis bzw. eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr nachts über 45 dB(A) liegt, ist für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein geeigneter Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.
Weiterhin ist bei der Errichtung von Gebäuden eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung kann auf die Außenlärmpiegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahmen je nach Umsetzung des Vorhabens möglich.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5-dB-Klasse	Lärmpegelbereiche
Maßgeblicher Außenlärmpiegel (Obergrenze)	
Bis 55 dB (A)	I
60 dB (A)	II
65 dB (A)	III
70 dB (A)	IV
75 dB (A)	V
80 dB (A)	VI
> 80 dB (A)	VII

- Lärmschutzwand
Innerhalb der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig, durch die sichergestellt wird, dass die Gesamtlärmpegel (Nr. 2.4 TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten (Nr. 2.3 TA Lärm) für die Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Nr. 6.1 Buchstabe e) TA Lärm) nicht überschritten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
7.1 In den mit „M1“ markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m, Mindestqualität Strauch/Heister, 1 x v., ohne Ballen, 100-150, anzupflanzen.

Pflanzliste A: Gehölzarten für freiwachsende Hecken	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus
- Innerhalb der mit „M2“ markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Sträuchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt, Mindestqualität 60/100, und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m versetzt, Mindestqualität Hat., 3 x v., SU, 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinssaat (z. B. Fettwiese) einzugrünen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Pflanzverordnung (PflanzV) 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. 1.802).
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. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Pflanzliste B: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaflenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildpappel	Malus communis
Frühe Traubenkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Prunus padus
Eberesche	Pyrus pyrastra
Elsbere	Sorbus aucuparia
	Sorbus torminalis

- 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 Punkt 5 bleiben hiervon unberührt.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
Die Stellplätze innerhalb des Mischgebietes sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Hinweise

- Einschntnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederrhein, Zehlendorferstraße 45, 52385 Niedergang (Tel.: 02425 9039-0; Fax: 02425 9039-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Fundstelle ist abzuwarten.
- Absuchen von Fortpflanzungsstätten/Ruhestätten
Vor Beginn der Arbeiten mit der Baufeldräumung, hier Abtragen der Vegetationsdecke und Roden der Gehölzbestände, sind das gesamte Plangebiet und darüber hinaus die unmittelbar benachbarten Flächen, bis zu 30 m über die Baugrenze hinaus, nach aktiven Fortpflanzungsstätten (Nester) und regelmäßigen Ruhestätten (Höhlen) abzusuchen.
Die Absuche ist durch eine fachkundige Person in gutachterliche Weise ca. 2 bis 3 Tage vor Baubeginn (Baufeldräumung) vorzunehmen.
Bei unverhofften Funden sind die Arbeiten solange abzuwarten, bis Alt- und Jungtiere der Baulflächen verlassen haben und / oder ein weiteres Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg für den relevanten Fall abgestimmt und durchgeführt wurde.
- Baufeldräumung
Zur Vermeidung und Minderung von Risiken für die Tierwelt im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Flächen gilt es vorrangig den Baubeginn mit den groben Arbeiten, insbesondere der Baufeldräumung, in den Fortpflanzungsstätten- und vegetationsruhenden Zeiten jeweils vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- Allgemeine Maßnahmen
Die einzelnen Baugrundstücke werden erfahrungsgemäß nicht alle zeitgleich bebaut. Damit für dann verbleibende Teilflächen des Plangebietes eine sukzessive neue Vegetationsentwicklung nach der Baufeldräumung mit folgender Neubesiedlung von schutzwürdigen Tieren vermeiden werden kann, wird unbedingt angeraten, die jeweiligen Teilflächen im Zustand von Schwarzerde zu unterhalten. Dies kann durch wiederholtes Umbrechen des Bodens (Grubens im Abstand von vier bis sechs Wochen) bis zum tatsächlichen Baubeginn des Einzelobjektes erfolgen.
Soweit die tatsächliche Bebauung erst nach zwei bis drei Jahren erfolgen sollte, besteht eine weitere Möglichkeit darin, das jeweilige Baugrundstück zum Schutz des Bodens und zur gezielten Lenkung von Vegetationsentwicklung als einfachen mäandrierenden Rasen anzulegen und zu unterhalten. Es gilt auf diese Weise den sukzessiven Aufwuchs von „problematischen“ Wildkräutern/Gehölzschlämmlingen und die Neubesiedlung durch die Fauna auf den Baulflächen zu vermeiden.
- Vermeidung von Vogelschlag
Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Bei der Planung größerer Glasflächen oder verglaste Eckbereiche wird empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten abzustimmen.
- Vermeidung von Tierfallen
Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen sie ebenfalls gesichert werden, z. B. mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.
- Tierfreundliche Beleuchtung
Die Beleuchtung (Baustellenbeleuchtung, Straßenlaternen sowie private Beleuchtungsanlagen) ist so zu gestalten, dass sie auf das notwendige Maß reduziert wird, eine Reduzierung der Blau- und Ultraviolett-Anteile im Lichtspektrum stattfindet, die Hauptintensität des Lichts über 570 nm festgelegt wird und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, in die Insekten nicht eindringen können. Zudem sollte die Lichtquelle abgeschirmt werden und eine Abstrahlung in die Umgebung vermeiden werden. Ergänzend dazu soll eine niedrige Anbringung der Lampen erfolgen. Grundsätzlich sollte sich das Beleuchtungskonzept an den Vorgaben von Geiger et al. „Künstliche Lichtquellen - naturschutzfachliche Empfehlung“ (2007) orientieren.
- Vermeidung von Tierbesiedelungen während der Bauphase
Eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tierarten während der Bauphase (insbesondere in längeren Bauphasen) sind durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwegerfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
- Vermeidung von Laichgewässern
Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter, baubedingter Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühlingsmonaten, sollte möglichst vermieden werden. Möglicherweise können wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, von den Bautätigkeiten betroffen sein. Für die sich aus dem Laich entwickelnden Larven ist mit den Einwirkungen des Baubetriebes keine erfolgreiche Metamorphose mehr zu erwarten.
- Stellplatzsatzung
Für das Erstellen von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant vom 30. August 2022. Dort wird unter anderem festgelegt, dass bei Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche je 30 m² Verkaufsstelle ein Stellplatz auszuweisen ist. Für Fahrräder gilt: ein Stellplatz je 100 m² Verkaufsstelle.
- Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle vererbten Bergwerksfeldern „Havert 4“ und „Schalbruch 1“ beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stuttgartweg 2 in 50935 Köln.
- Sümpfungsmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.
- Erdbeengefährdung
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Selfkant, Gemarkung Saefelen und ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzurechnen. Es sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
- Lärmminderung
Gegenüber dem Landesbetrieb können weder jetzt noch in Zukunft, Ansprüche auf Lärmschutz gelten gemacht werden.

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
GH=10,50m Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Verkehrsfläche
 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
F+R Fuß- und Radweg
 Einfahrtsbereich
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 26 BauGB)
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Höhenbezugspunkt in m über NHN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
Flachdach	1625 Flurstücksnummer
Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
~5,00~ Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
~#5,00~ Parallellaß	
90° Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 59
Ortslage Heilder
"Heilder - Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord"
- Entwurf -

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

Z-Nr.:	PM-B-21-091-BP-01-04	Maßstab:	1 : 500	Stand:	11.01.2024
bearbeitet:	Döring	gezeichnet:	Michalke		