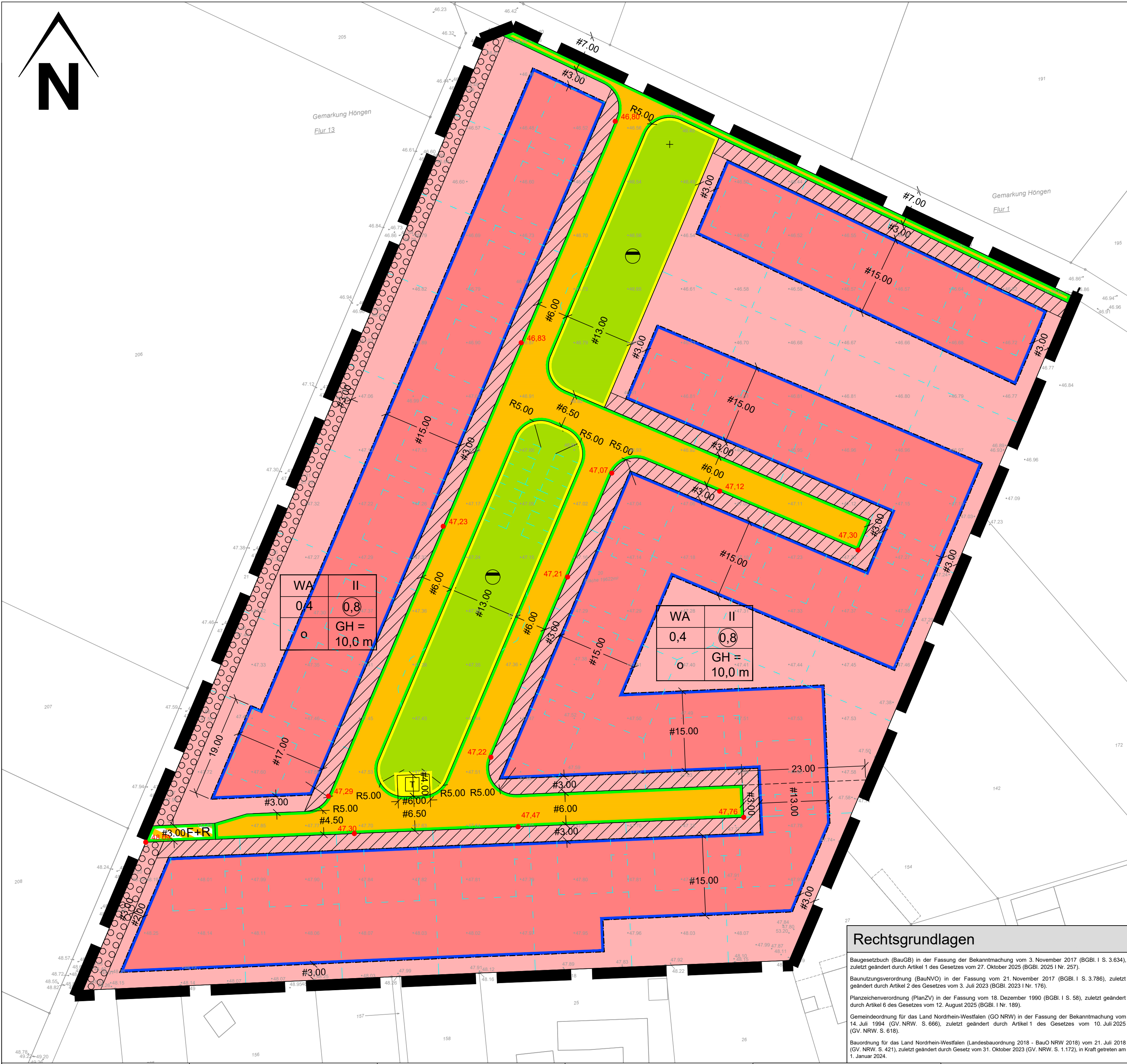




GEMEINDE SELFKANT



Entwurf 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 Bebauungsplans 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 auszulegen.	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	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Vermessers Freken mit Stand vom September 2024 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 als Satzung 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 bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 60 "Hinter Dilia" Ortslage Höngen

Textliche Festsetzungen		Hinweise	Zeichnerische Festsetzungen																																		
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe • Tankstellen		3. Zeitliche Begrenzung der Bauoffeldfreimachung Ein Vorkommen von „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink, Zaunkönig), welche nicht in der Liste planungsrelevanter Arten des Landes NRW geführt werden, ist in den Grenzbereichen nachgewiesen. „Diese Arten sind bei intensiven Eingriffen in den Raumplanungsrelevanten Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.“ (MUNLV 2007) Dennoch gilt auch für diese Arten gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 das Tötungs- und Verletzungsverbot. Sofern überhaupt Rodungen in Grenzbereichen erforderlich sind (aktuell nicht abbildbar), ist zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Jungtieren die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit - mithin zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchzuführen. Lässt sich die Bauoffeldfreimachung nicht in diese Zeit verschieben hat zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen maximal 2-3 Tage vor Beginn zwingend eine Untersuchung auf aktuellen Besatz zu erfolgen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, muss mit den Arbeiten gewartet werden bis sichergestellt ist, dass sämtliche Nistplätze verlassen wurden. Für eine Ausnahmegenehmigung wäre vorab die Grundlage auf Basis zwingender Gründe zu prüfen.	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) WA Allgemeines Wohngebiet 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH = 10 m Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN	5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB) Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) Fläche für Versorgungsanlagen Trafo																																	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) 2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksoberfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln. 2.2 Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) definiert. 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 Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. 2.5 Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. 2.6 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.		4. Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelförmiger Glaskonstruktionen stellt eine essentiell erhöhte Tötungsgefahr für Brutvögel dar. Als Schwellwert sind bei zusammenhängenden Glasflächen (wie z.B. häufig in Bandfassaden zu finden) etwa 20 Quadratmeter und bei Einzelscheiben etwa 5 qm zu Grunde zu legen. Bei Neubau sind daher großflächige Glasfassaden und spiegelförmige Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Maßnahmengestaltung siehe z.B. Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach. 5. Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäuse und von Vögeln ist für die Beleuchtung des Plangebietes nach Maßgabe der Licht-Lettlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten: • Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft. • Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden). • Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warm-weiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampen-körper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. • Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten. • Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) o Offene Bauweise Baugrenze 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie F+R Fuß- und Radweg	6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünfläche																																	
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückszuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.		6. Erhalt unbefestigter Wegelücke Westgrenze Eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tierarten während der Bauphase (insbesondere in längeren Bauruhephasen) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann. Damit artenschutzrechtliche Konflikte (Verbotstatbestand) vermieden werden können, sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) von Nebenanlagen freizuhaltende Fläche 46,70 Unterer Höhenbezugspunkt																																		
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.		7. Mindestens 3,0 m breite freiwachsende Hecke an der Westgrenze Zusätzlich ist auf der Westgrenze des Plangebietes eine mindestens 3,00 m breite, freiwachsende Hecke zur Vermeidung einer Vergrünerung anzulegen.	unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung Gebäude Durchfahrt, Arkade FD Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse 5,00-... Längenmaß 45,00-... Parallelmaß 90° Winkelmäß Flurkarte Flurstücksgrenze 1625 Flurstücksnummer 65,38 vorh. Höhen Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.																																		
5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. 5.2 Doppelhaushälften, Reihennmittel- und Reihennendhäuser gelten als jeweils ein Wohngebäude.		8. Vorsorgender Bodenschutz Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG i. V. m. § 7 BBodSchG haben sich alle so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Daher sind zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Boden insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten: • Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute oder versiegelte Flächen zu begrenzen. • Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind den Schichten entsprechend zu trennen und zu lagern. Die Flächen für die Materialhaltung und Zwischenlagerung sind zu Beginn der Baumaßnahmen abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 und DIN 18915 in den jeweils gültigen Fassungen sind zu beachten. • Eine Kontamination von Boden während des Baubetriebes ist zu vermeiden. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen durch Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.	Übersicht (ohne Maßstab) 																																		
6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. 6.2 Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 6.1 ausgenommen - ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Aussagen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.		9. Sumpfungsmaßnahmen Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sumpfungsmaßnahmen 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.	Der Lizenzgeber der geotopografischen Datengrundlage (DGK 5) ist Geobasis NRW.																																		
<table><tr><td>Pflanzliste A: Sträucher</td><td>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</td></tr><tr><td>Schwarze Apfelbeere</td><td>Aronia melanocarpa</td></tr><tr><td>Kornelkirsche</td><td>Cornus mas</td></tr><tr><td>Roter Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr><tr><td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr><tr><td>Eingrifflicher Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td></tr><tr><td>Pflaflenhütchen</td><td>Euonymus europaea</td></tr><tr><td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare</td></tr><tr><td>Heckenkirsche</td><td>Lonicera xylosteum</td></tr><tr><td>Kirschpflaume</td><td>Prunus cerasifera</td></tr><tr><td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td></tr><tr><td>Faulbaum</td><td>Rhamnus frangula</td></tr><tr><td>Rote Johannisbeere</td><td>Ribes rubrum</td></tr><tr><td>Hundsrose</td><td>Rosa canina</td></tr><tr><td>Salweide</td><td>Salix caprea</td></tr><tr><td>Wolliger Schneeball</td><td>Viburnum lantana</td></tr><tr><td>Wasserschneeball</td><td>Viburnum opulus</td></tr></table>		Pflanzliste A: Sträucher	Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	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	10. Stationäre Geräte Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken haben im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI; www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	
Pflanzliste A: Sträucher	Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung																																				
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																																				
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO) 8.1 Doppelhaushalteinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachendeckung und gleichen Fassadenmaterialien auszuführen. 8.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. 8.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. 8.4 Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer für straßenseitige Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder blickdichten Zäunen sind an den Außenrändern des Baugebietes nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. 8.5 Die zeichnerisch festgesetzten „Von Nebenanlagen freizuhaltenden Flächen“ dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.		11. Geothermie Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg, untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452 1361-58. 12. Bodendenkmäler Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niedeggen (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 Arbeiten ist abzuwarten. 13. Bergwerksfelder Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 2“. Eigentümerin ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen. 14. Erdbegrenzführung Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.	GEMEINDE SELKANT Bebauungsplan Nr. 60 "Hinter Dilia" Ortslage Höngen 																																		
Hinweise		15. Ökologischer Ausgleich Für die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Es zeigt sich, dass durch die Planumsetzung mit einem ökologischen Defizit im Umfang von 21.870 Ökopunkten zu rechnen ist. Das ökologische Defizit von 21.870 Punkten wird durch die Beteiligung an Naturschutzmaßnahmen des Kreises Heinsberg kompensiert. 16. Flurnähe Grundwasserstände Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können flurnähe Grundwasserstände auftreten. 17. Einleitung von Niederschlagswasser Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg -untere Wasserbehörde- eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Antrag hat gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 und den dazugehörigen Regelwerken zu erfolgen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 44 bzw. 02452/13-61 60. Metalldeckendeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind. 18. Landwirtschaftliche Gerüche Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen. Die zulässigen Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft werden eingehalten (s. Prognose der Geruchsstoffimmissionsituation in der Umgebung des Bauvorhabens, ANECO, 6. Februar 2025).	Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0																																		
1. Einsichtnahme von Vorschriften Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selkant zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.		Z-Nr.: PM-B-24-164-BP-01-02	Maßstab: 1 : 500	Stand: 21.11.2025																																	
2. Stellplätze Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist gemäß der 2. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selkant vom 01.10.2025 bei Wohnungen bis einschließlich 50 m ² ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 50 m ² müssen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.		bearbeitet: Giang	gezeichnet: Nowak																																		