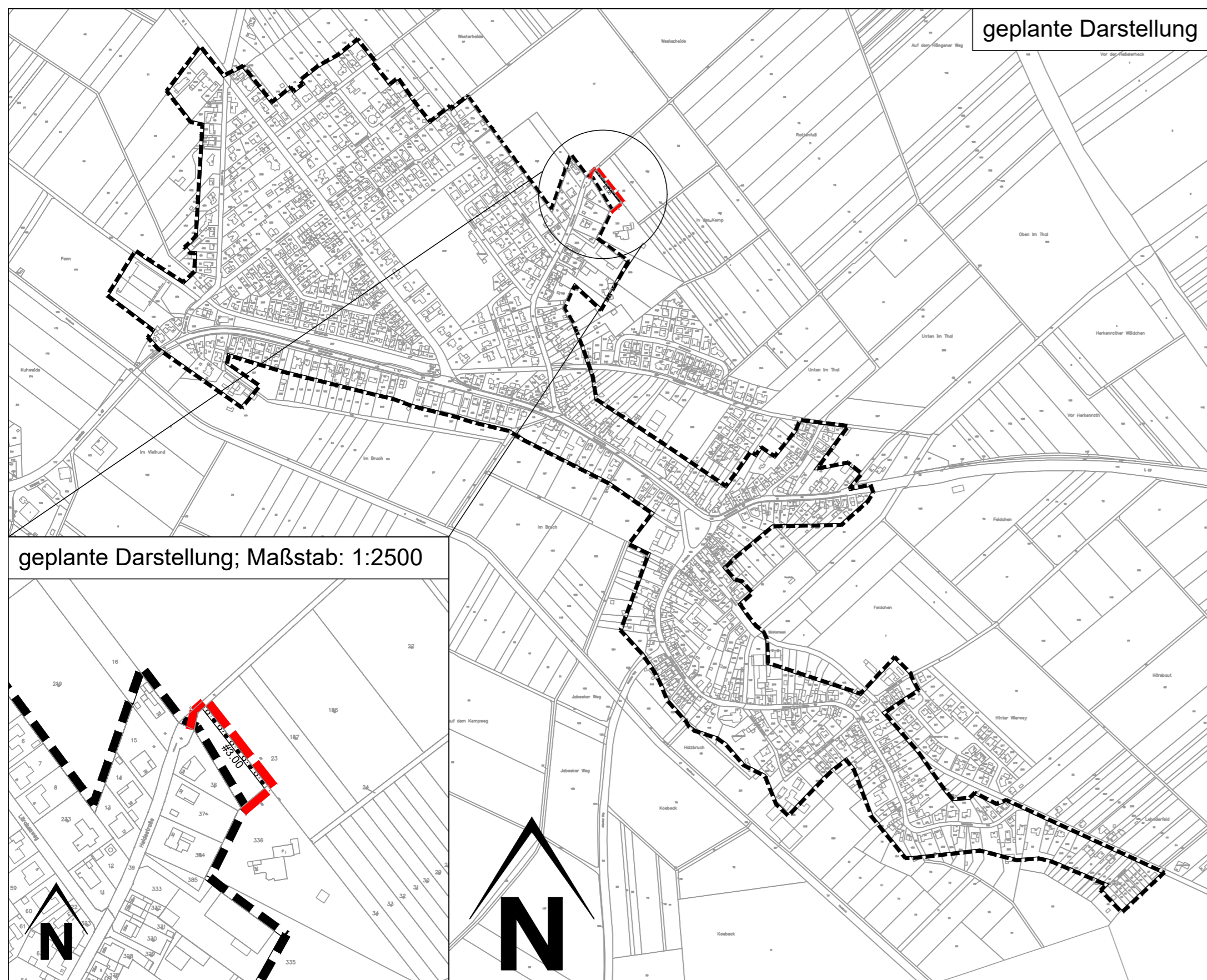
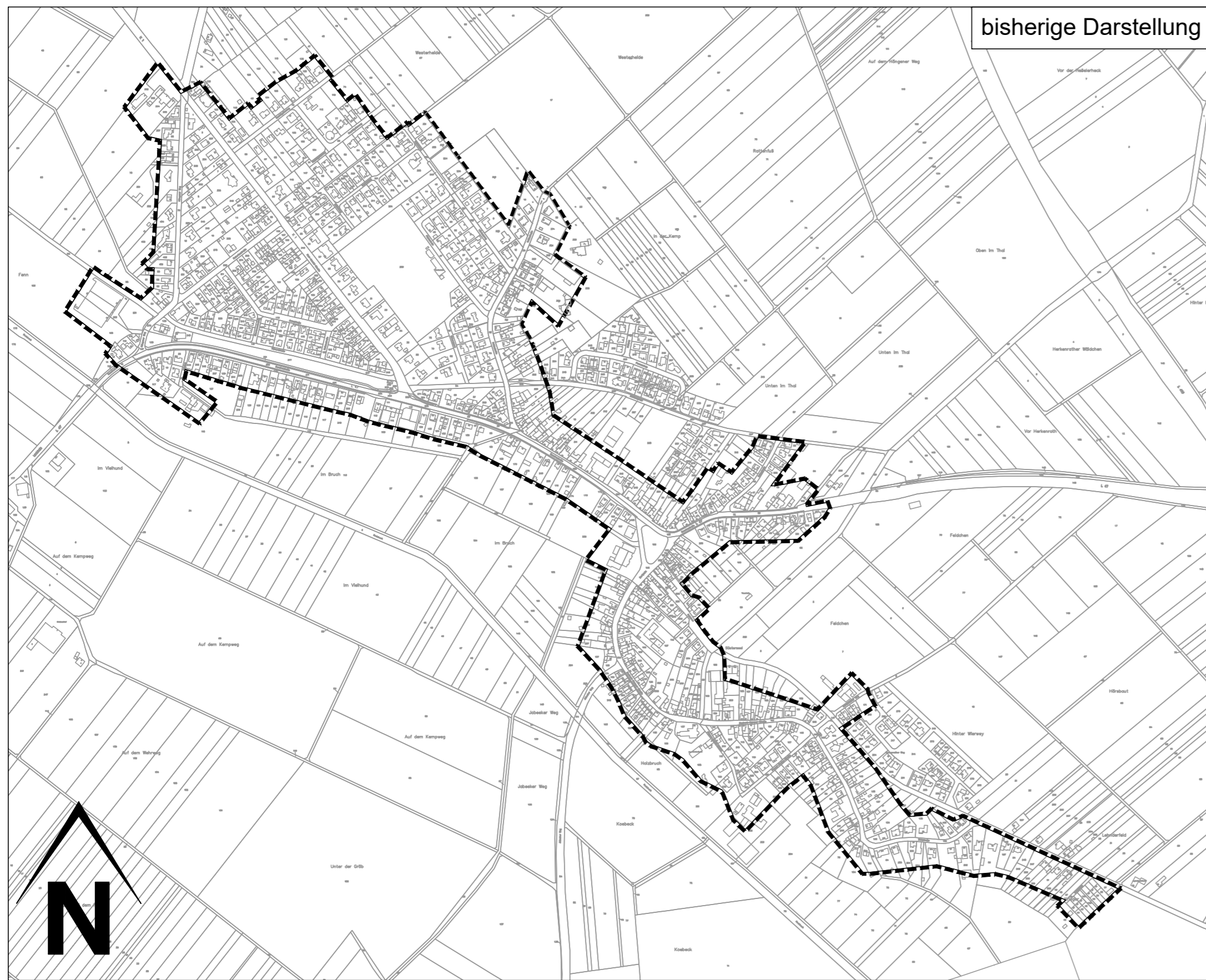




GEMEINDE SELFKANT



Entwurf

VDH
 VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
 Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
 Telefon: 02425 - 97318-0, eMail: info@vdh.com

Plangrundlage

Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Dipl.-Ing. Guido Venten mit Stand vom Februar 2026 erstellt.

1. Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung

Der Beschluss über die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Beschluss über die Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich zeitgleich öffentlich auszuzeigen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 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.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat die Einbeziehungssatzung am gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. 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

8. Bekanntmachung

Diese Einbeziehungssatzung wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung in Kraft getreten.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung 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.

1.2 Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 1.1 ausgenommen - ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

2. Flächen zum Erhalt sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.1 In den „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3 x v. v., StU, 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaart (z. B. Fettwiese) einzuzüchten. Bestehende Gehölze und deren Wurzelbereich sind in die Bepflanzung einzubinden und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Esskastanie	Castanea sativa
Hasel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus communis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbirne	Pyrus pyrastor
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Elsbeere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Hundsrose	Rosa canina		
Salweide	Salix caprea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

2.2 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 i. S. d. Satzung unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen der Festsetzung 1 bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

1. **Einsichtnahme 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.

2. **Stellplätze**
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist gemäß der 2. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant vom 01.10.2025 bei Wohnungen bis einschließlich 50 m² ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 50 m² müssen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

3. **Maßnahmen zum vorsorgenden 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 Baubetriebs ist zu vermeiden. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen durch Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.

4. **Bodendenkmäler**
 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (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.

5. **Ausgleich**
 Es zeigt sich, dass durch die Planumsetzung mit einem ökologischen Defizit im Umfang von 1.071 Ökopunkten zu rechnen ist. Das ökologische Defizit von 1.071 Punkten wird durch die Beteiligung an Naturschutzmaßnahmen des Kreises Heinsberg kompensiert.

6. **Allgemeine Bauzeilenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zu Fortpflanzungszeit**
 Zum Schutz von Bruten häufiger Vogelarten sollten Bodenarbeiten und ggf. die Fällung von Bäumen möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (i.W. 1.10.-28.2.). Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorhergehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass im Gebiet keine aktuell genutzten Lebensstätten von Fledermäusen und keine laufenden Bruten bestehen.

7. **Schutz unselbständiger und verletzter Tiere**
 Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch eine sachkundige Person zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

8. **Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen**
 Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. RÖSELER ET AL. 2022), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunglücken. Daher darf keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben müssen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).

Hinweise

9. **Tierfreundliche Beleuchtung der Baustelle, Gebäude und Verkehrsflächen und Minimierung von Lärmemissionen**
 Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) verschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung und die Beleuchtung benachbarter Flächen muss vermieden werden. Das Plangebiet und v.a. die angrenzenden Flächen und Gehölze dienen Fledermäusen sicherlich als Jagdgebiete und Flugwege.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Weg- und Stellflächen in die Umgebung und in Richtung angrenzender Flächen minimiert werden, insbesondere in Richtung benachbarter Bäume und Gehölze und in Richtung Offenland (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019 und § 54 (4d) BNatSchG 2022).

10. **Schaffung von Ersatz-Lebensstätten**
 Sollten wider Erwarten Fledermausquartiere oder Niststätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört werden, müssen sie entsprechend dem Leitfadens des Landes (MULNV & FOA 2021) ersetzt werden. Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen. Die Nebenbestimmungen des vorgenannten Leitfadens sind unbedingt zu beachten, v.a. zu Höhe und Exposition, keine Beleuchtung und freiem Anflug der Ersatz-Lebensstätten.

Zeichnerische Festsetzungen

- Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- geänderte Abgrenzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (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).

Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

GEMEINDE SELFKANT
 Einbeziehungssatzung
 Ortslage Susterseel
 - Entwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-25-113-BP-01-00	Maßstab: 1 : 7.500	Stand: 11.02.2026
bearbeitet: Giang	gezeichnet: Nowak	