

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
zur Satzung über die Abrundung des Ortsteiles Süsterseel
„Ortslagenerweiterung Heidestraße“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Süsterseel

Februar 2026

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com


i. A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 25-113

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

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 × v., StU. 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasenein-
saat (z. B. Fettwiese) einzugrünen. Bestehende Gehölze und deren Wurzelbereich sind in die Bepflanzung einzubinden und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum

Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

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. Bebauungsplans unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen der Festsetzung 6 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 Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zu Fortpflanzungszeit*

Zum Schutz von Brutenden 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 Brutenden 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 Fallenwirkung 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 verunfallen. 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.).

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) abschrecken. 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 Leitfaden des Landes (MULNV & FÖA 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.

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).
- Planzeichenverordnung (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.