

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 10, Hillensberg
Gemeinde Selfkant

Aufgrund der §§ 1, 2, 8 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BBGBl.I.S.2256, ber.S.3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S.949) und gem. § 103 BauO NW i.d. Fassung vom 27.1.70 (GV.NW.S.96) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für das Land NRW vom 6.4.1982 (GV. NW.S.170) SGV.NW.S.232) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV.NW.S.433/SGV.NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom 12.12.1980 (GV.NW.S.1088) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.Juni 1962 (BGBl.I.S.439) werden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO

1. Nutzungseinschränkung von Baugebieten

1.10 Allgemeine Wohngebiete WA₁

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.11 Allgemeine Wohngebiete WA₂

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

Ställe für Kleintierhaltung

1.12 Allgemeine Wohngebiete WA₃

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 6 BauNVO genannten Nutzungsarten die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung

In allen Baugebieten kann die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Bei notwendigen Garagen sind Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Dies gilt ebenfalls bei der Ermittlung der Geschosßfläche.

Die Flächen festgesetzter oder zulässiger Garagenhöfe in Form von Gemeinschaftsanlagen können den zugehörigen Baugrundstücken hinzugerechnet werden.

2.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Ordnung des Grund und Bodens werden die bodenordnenden Maßnahmen bereits durchgeführt.

3. Schlußbestimmungen

3.1 Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstausfertigung maßgebend.

3.2. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes nebst den zugehörigen textlichen Festsetzungen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, gebilligt und gemäß § 2 a (6) BBauG dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Nach Anlauf des Offenlegungsverfahrens des Entwurfes wird die Gemeindevertretung den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW jeweils als Satzung beschließen.

Der oberen Bauaufsichtsbehörde und der höheren Verwaltungsbehörde wird der Bebauungsplan zur Genehmigung gemäß § 11 BBauG bzw. § 103 BauO NW vorgelegt.

Den genehmigten Bebauungsplan wird die Gemeinde mit der Begründung öffentlich auslegen, die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntgeben. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW

1. Trauf- und Firsthöhe

Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, sind Traufhöhen bis zu 3,50 m und Firsthöhen bis zu 8,50 m zulässig;

für Gebäude, die mehrgeschossig errichtet werden, sind Trauf- und Firsthöhen zulässig, die je Geschoß um jeweils bis zu 3,00 m grösser sind als die für eingeschossige Gebäude zulässigen.

Diese Festsetzungen gelten nicht für gewerblich genutzte bauliche Anlagen, die auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen eine größere Geschoßhöhe erfordern.

2. DREMPEL

DREMPEL sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig; ausnahmsweise können für Anbauten und Umbauten größere Höhen bis zur gegebenen DREMPELhöhe der vorhandenen Gebäude zugelassen werden. Gemessen wird die DREMPELhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

3. Dachneigungen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungen sind Bestandteil dieser Festsetzungen.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise eine Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die gegebenen Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

4. Dachgauben

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 40° sind Dachgauben unzulässig.

5. Außenwände

Imitationen von Natursteinen und Imitationen von sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

7. Die rückwärtige Baugrenze an der Südseite des Plangebietes ist mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Je nach Größe des Grundstückes müssen mindestens 2 Bäume gepflanzt werden. Die Baumarten sollen sich nach den im Selfkant typischen Bäume richten.

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Gemeindevertretung	Sitzung vom: 20.05.2010	Niederschrift zur Sitzung IX/RAT/05
---------------------------------------	-------------------------	--

Auszug:

6. Änderung von Bebauungsplänen
hier: Änderung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne
- | | | | |
|-----|------|---|---|
| Nr. | 1 | - | Tüddern, gegenüber dem Rathaus, 5. Änderung |
| Nr. | 3 | - | Havert, Auf den Hoecken, 5. Änderung |
| Nr. | 4 | - | Tüddern, Am Höfgen, 6. Änderung |
| Nr. | 7 | - | Millen, 1. Änderung |
| Nr. | 8 | - | Süsterseel, Am Sportplatz, 2. Änderung |
| Nr. | 9 | - | Süsteseel, Waldstraße, 2. Änderung |
| Nr. | 10 | - | Hillensberg, Im Langental, 1. Änderung |
| Nr. | 11 | - | Höngen, An Dilia, 1. Änderung |
| Nr. | 13 | - | Tüddern, Kirchenfeld, 3. Änderung |
| Nr. | 20 | - | Hillensberg, Am Obersthof, 3. Änderung |
| Nr. | 22 | - | Schalbruch, Heidfeld, 3. Änderung |
| Nr. | 25 | - | Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen, 3. Änderung |
| Nr. | 26 | - | Tüddern, An der Sandgrube, 5. Änderung |
| Nr. | 27 | - | Süsterseel, Alte Bahn, 3. Änderung |
| Nr. | 28 | - | Höngen, Biesener Feld, 3. Änderung |
| Nr. | 32 | - | Tüddern, In der Raute, 1. Änderung |
| Nr. | 34 | - | Isenbruch, Mevesgeskamp, 2. Änderung |
| Nr. | 5/98 | - | Wehr, Kuhweide, 3. Änderung |

Vorlage: 548/2010

Folgende Mitglieder verließen zu diesem Tagesordnungspunkt wegen Befangenheit den Sitzungssaal:

Heinz-Hubert Ruers
Karl Busch
Mario Grüters
Hans Dreissen
Rolf Clevén
Ernst Grein
Dr. Karl-Heinz Kambartel
Dr. Harry Hamers
Theo Vromen

A: Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 25. November 2009 die Einleitung der Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne

Nr.	1	-	Tüddern, gegenüber dem Rathaus, 5. Änderung
Nr.	3	-	Havert, Auf den Hoecken, 5. Änderung
Nr.	4	-	Tüddern, Am Höfgen, 6. Änderung
Nr.	7	-	Millen, 1. Änderung
Nr.	8	-	Süsterseel, Am Sportplatz, 2. Änderung
Nr.	9	-	Süsteseel, Waldstraße, 2. Änderung
Nr.	10	-	Hillensberg, Im Langental, 1. Änderung
Nr.	11	-	Höngen, An Dilia, 1. Änderung
Nr.	13	-	Tüddern, Kirchenfeld, 3. Änderung
Nr.	20	-	Hillensberg, Am Obersthof, 3. Änderung
Nr.	22	-	Schalbruch, Heidfeld, 3. Änderung
Nr.	25	-	Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen, 3. Änderung
Nr.	26	-	Tüddern, An der Sandgrube, 5. Änderung
Nr.	27	-	Süsterseel, Alte Bahn, 3. Änderung
Nr.	28	-	Höngen, Biesener Feld, 3. Änderung
Nr.	32	-	Tüddern, In der Raute, 1. Änderung
Nr.	34	-	Isenbruch, Mevesgeskamp, 2. Änderung
Nr.	5/98	-	Wehr, Kuhweide, 3. Änderung

beschlossen. Die Änderungen umfassen die folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den vorgenannten Plänen:

„Geländehöhen“

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. Geländeerhöhungen bis max. 30 cm über festgesetzte Geländehöhe (BP) sind zulässig.“

Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens wurde im *Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 1-2/2010 vom 17. Januar 2010* gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Ebenfalls durch Bekanntmachung im *Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 1-2*

vom 17. Januar 2010 wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planabsichten informiert und es wurde Gelegenheit gegeben, den Entwurf des Bebauungsplanes vom 25. Januar bis einschließlich 25. Februar 2010 bei der Gemeindeverwaltung Selfkant einzusehen.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2009 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten der Gemeinde Selfkant informiert und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19. Februar 2010 gegeben. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass die Entwürfe in der Zeit vom 26. Februar 2010 bis einschließlich 6. März 2010 bei der Gemeindeverwaltung Selfkant öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im *Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 1 – 2/2010 vom 17. Januar 2010* öffentlich bekannt gemacht.

B, Abwägung und Entscheidung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden sowie während der Offenlage- und hier lediglich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 9 – vorgebrachten Bedenken

B.1 Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 9 – Süsterseel, Waldstraße

B.1.1 Beschwerdegemeinschaft

Die Beschwerdeführer beantragen das die beiden im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke Nr. 47 und 48 von der geplanten Änderung Nr. 2 ausgenommen werden und das für diese beiden Grundstücke die Fassung der 1. Änderung weiterhin gelten soll.

Sie begründen den Antrag wie folgt:

Im Jahre 1997 haben die Eigentümer der Grundstücke Waldstraße 52, 54, 56, 58 und 62 Einwände gegen die damalige Festsetzung des Bebauungsplanes vorgetragen und zwar speziell gegen die Festlegung der Höhenlage einer möglichen Bebauung der Grundstücke Nr. 47 und 48 der Flur 6. Infolgedessen wurde der Bebauungsplan durch die 1. Änderung durch Beschluss des Rates am 11. September 1997 geändert.

Die Gründe, die zur damaligen Änderung geführt haben, liegen heute ebenfalls noch vor. Die nunmehr geplante Änderung hinsichtlich der Höhenlage einer späteren Bebauung für diese beiden Grundstücke würde die vorhandene Bebauung an der Waldstraße maßgeblich beeinträchtigen. Insofern verweisen wir auf das damalige Verfahren und die damals vorgetragenen Entscheidungskriterien.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung nahm die vorgebrachten Beschwerden zur Kenntnis und beschloss diesen dadurch abzuwehren, dass die Grundstücke Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Nr. 47 und 48 von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 9 – Süsterseel, Waldstraße – ausgenommen werden.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

C. Satzungsbeschluss

Nach Durchführung der jeweiligen Änderungsverfahren der Bebauungspläne

Nr. 1	-	Tüddern, gegenüber dem Rathaus, 5. Änderung
Nr. 3	-	Havert, Auf den Hoecken, 5. Änderung
Nr. 4	-	Tüddern, Am Höfgen, 6. Änderung
Nr. 7	-	Millen, 1. Änderung
Nr. 8	-	Süsterseel, Am Sportplatz, 2. Änderung
Nr. 9	-	Süsteseel, Waldstraße, 2. Änderung
Nr. 10	-	Hillensberg, Im Langental, 1. Änderung
Nr. 11	-	Höngen, An Dilia, 1. Änderung
Nr. 13	-	Tüddern, Kirchenfeld, 3. Änderung
Nr. 20	-	Hillensberg, Am Obersthof, 3. Änderung
Nr. 22	-	Schalbruch, Heidfeld, 3. Änderung
Nr. 25	-	Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen, 3. Änderung
Nr. 26	-	Tüddern, An der Sandgrube, 5. Änderung
Nr. 27	-	Süsterseel, Alte Bahn, 3. Änderung
Nr. 28	-	Höngen, Biesener Feld, 3. Änderung
Nr. 32	-	Tüddern, In der Raute, 1. Änderung
Nr. 34	-	Isenbruch, Mevesgeskamp, 2. Änderung
Nr. 5/98	-	Wehr, Kuhweide, 3. Änderung

mit denen die textlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne um den Passus

„Geländehöhen“

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. Geländeerhöhungen bis max. 30 cm über festgesetzte Geländehöhe (BP) sind zulässig.“

ergänzt werden, beschloss die Gemeindevertretung, die vorstehend genannten Änderungen gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung.

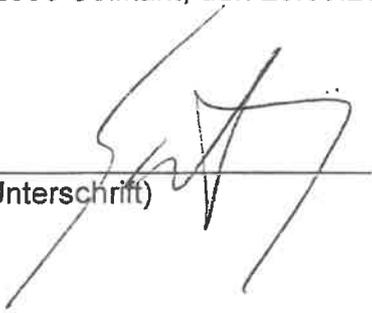
Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Für die Richtigkeit des Auszuges:

52538 Selfkant, den 26.05.2010

(Unterschrift)

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above a horizontal line that serves as a baseline for the text "(Unterschrift)".

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Gemeindevertretung	Sitzung vom: 13.07.2010	Niederschrift zur Sitzung IX/RAT/06
---------------------------------------	-------------------------	--

Auszug:

10. Änderung von Bebauungsplänen
hier: Änderung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne
Vorlage: 563/2010

Vor der Beratung verließen die Herrn Grein, Vromen, Dreissen, Cleven, Dr. Hamers und Dr. Kambartel wegen Befangenheit für die Dauer des Tagesordnungspunktes den Sitzungssaal und begaben sich in den Zuschauerbereich.

A. Verfahrensstand

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 28. Januar 2010 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung der Bebauungspläne

- Nr. 1 - Tüddern – gegenüber dem Rathaus -, 6. Änderung
- Nr. 3 - Havert – Auf den Hoecken -, 6. Änderung
- Nr. 4 - Tüddern – Auf Höfgen -, 7. Änderung
- Nr. 7 - Millen, 2. Änderung
- Nr. 8 - Süsterseel – Am Sportplatz -, 3. Änderung
- Nr. 9 - Süsterseel – Waldstraße -, 3. Änderung
- Nr. 10 - Hillensberg – Im Langental -, 2. Änderung
- Nr. 11 - Höngen – An Dilia -, 2. Änderung
- Nr. 13 - Tüddern – Kirchenfeld -, 4. Änderung
- Nr. 22 - Schalbruch – Heidfeld -, 4. Änderung
- Nr. 25 - Saeffelen - Auf dem Bildersträßchen – 4. Änderung
- Nr. 26 - Tüddern - An der Sandgrube -, 6. Änderung
- Nr. 27 - Süsterseel - Alte Bahn -, 4. Änderung
- Nr. 28 - Höngen - Biesener Feld -, 4. Änderung
- Nr. 32 - Tüddern - In der Raute -, 2. Änderung
- Nr. 5/98 – Wehr – Kuhweide -, 4. Änderung

Beschlossen. Die Änderungen umfassen die folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den vorgenannten Plänen:

„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.“

Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 6-7/2010 am 21. Februar 2010 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich

bekannt gemacht.

Durch Bekanntmachung im *Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 6-7/2010 vom 21. Februar 2010* wurden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planänderungsabsichten informiert und es wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, die Planungsunterlagen zu den Änderungen vom 1. März 2010 bis einschließlich 1. April 2010 im Rathaus in Selfkant-Tüddern einzusehen.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2010 wurden die Träger öffentlicher Belange ebenfalls über die Planänderungsabsichten der Gemeinde Selfkant informiert und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30. April 2010 gegeben.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass der Entwurf der Planunterlagen zu den Änderungen in der Zeit vom 6. April 2010 bis einschließlich 6. Mai 2010 im Rathaus in Tüddern öffentlich ausliegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im *Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 6-7/2010 vom 21. Februar 2010* öffentlich bekannt gemacht.

B. Beratung, Abwägung und Beschlussfassung über während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Offenlage wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Beschluss:

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Offenlage beschließt die Gemeindevertretung zwecks Ergänzung der textlichen Festsetzung um den Passus

„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“,

die

6. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 1 - Tüddern, gegenüber dem Rathaus
6. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 3 - Havert., Auf den Hoecken
7. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 4 - Tüddern, Auf Höfgen
2. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 7 - Millen
3. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 8 - Süsterseel, Am Sportplatz
3. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 9 - Süsterseel, Waldstraße
2. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 10 - Hillensberg, Im Langental
2. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 11 - Höngen, An Dilia
4. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 13 - Tüddern, Kirchenfeld
4. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 22 - Schalbruch, Heidfeld

- 4. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 25 - Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen
- 6. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 26 - Tüddern, An der Sandgrube
- 4. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 27 - Süsterseel, Alte Bahn
- 4. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 28 - Höngen, Biesener Feld
- 2. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 32 - Tüddern, In der Raute
- 4. Änder. des Bebauungsplanes Nr. 5/98 - Wehr, Kuhweide

gemäß §10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

18 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimme

Für die Richtigkeit des Auszuges:

52538 Selfkant, den 21.07.2010



(Unterschrift)