

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.32
„In der Raute“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Tüddern

März 2023

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Selfkant

Am Rathaus 13

52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 23-026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden, allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF).

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.

2.3 Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

2.4 Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.

2.5 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

2.6 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.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3. 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.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NRW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, zugelassen. Garagen sind – auch an der Grenz wand – im Fassadenmaterial des Hauptkörpers auszuführen.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Je Grundstück ist nur ein Gebäude und je Gebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen. Hausgruppen werden nicht zugelassen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Hinsichtlich des zu verwendenden Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Faulbaum	Rhamnus frangula	Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avallana	Eberesche	Sobus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna		
Salweide	Salix caprea		
Hundsrose	Rosa canina		
Stechpalme	Ilex aquifolium		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 7.1 Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 45° zulässig.
- 7.2 Einfriedigungen:

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig untersagt. Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. An den Außenmauern dürfen Einfriedungen nicht als Mauer oder blickdichte Zäune errichtet werden.

- 7.3 Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen, Gartenhäusern und Müllboxen gewährt werden.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Bauzeitenregelung*

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau baulicher Anlagen außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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. 1802).
- 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. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.