



GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 32 "In der Raute" 3. Änderung

- Entwurf -



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 Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Bebauungsbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefodert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	5. 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 aufgefodert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	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.	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.
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ortsüblich bekannt gemacht.	4. 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 ausgelegen.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Selfkant hat den Bebauungsplan als Satzung am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan am im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich 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	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	

Textliche Festsetzungen		Zeichnerische Festsetzungen																					
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 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 Grenzwand - 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 Pflanzmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden. <table><thead><tr><th colspan="2">Pflanzliste A: Sträucher</th></tr></thead><tbody><tr><td>Faulbaum</td><td>Rhamnus frangula</td></tr><tr><td>Hasel</td><td>Corylus avallana</td></tr><tr><td>Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td></tr><tr><td>Salweide</td><td>Salix caprea</td></tr><tr><td>Hundsrose</td><td>Rosa canina</td></tr><tr><td>Stechpalme</td><td>Ilex aquifolium</td></tr></tbody></table><table><thead><tr><th colspan="2">Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</th></tr></thead><tbody><tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr><tr><td>Eberesche</td><td>Sobus aucuparia</td></tr></tbody></table> 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) 7.1 Es sind nur Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, 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. Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. An den Außenmauern dürfen Einfriedigen 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.		Pflanzliste A: Sträucher		Faulbaum	Rhamnus frangula	Hasel	Corylus avallana	Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea	Hundsrose	Rosa canina	Stechpalme	Ilex aquifolium	Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung		Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sobus aucuparia	1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO O Offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze 4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie 5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche 6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 § 9 (7) BauGB	
Pflanzliste A: Sträucher																							
Faulbaum	Rhamnus frangula																						
Hasel	Corylus avallana																						
Weißdorn	Crataegus monogyna																						
Salweide	Salix caprea																						
Hundsrose	Rosa canina																						
Stechpalme	Ilex aquifolium																						
Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung																							
Hainbuche	Carpinus betulus																						
Eberesche	Sobus aucuparia																						
unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung																							
Gebäude Durchfahrt, Arkade FD Flachdach II Anzahl der Vollgeschosse		Flurkarte Flurstücksgrenze 1625 Flurstücksnummer 65,38 vorh. Höhen																					
←5,00→ Längenmaß ↖#5,00↗ Parallelmaß 90° Winkelmaß																							
Übersicht (ohne Maßstab)																							
 GEMEINDE SELFKANT Bebauungsplan Nr. 32 "In der Raute" 3. Änderung - Entwurf -																							
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. VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0 Z-Nr.: PM-B-23-026-BP-01-00 Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 21.03.2023 bearbeitet: Döring gezeichnet: Michalke																							