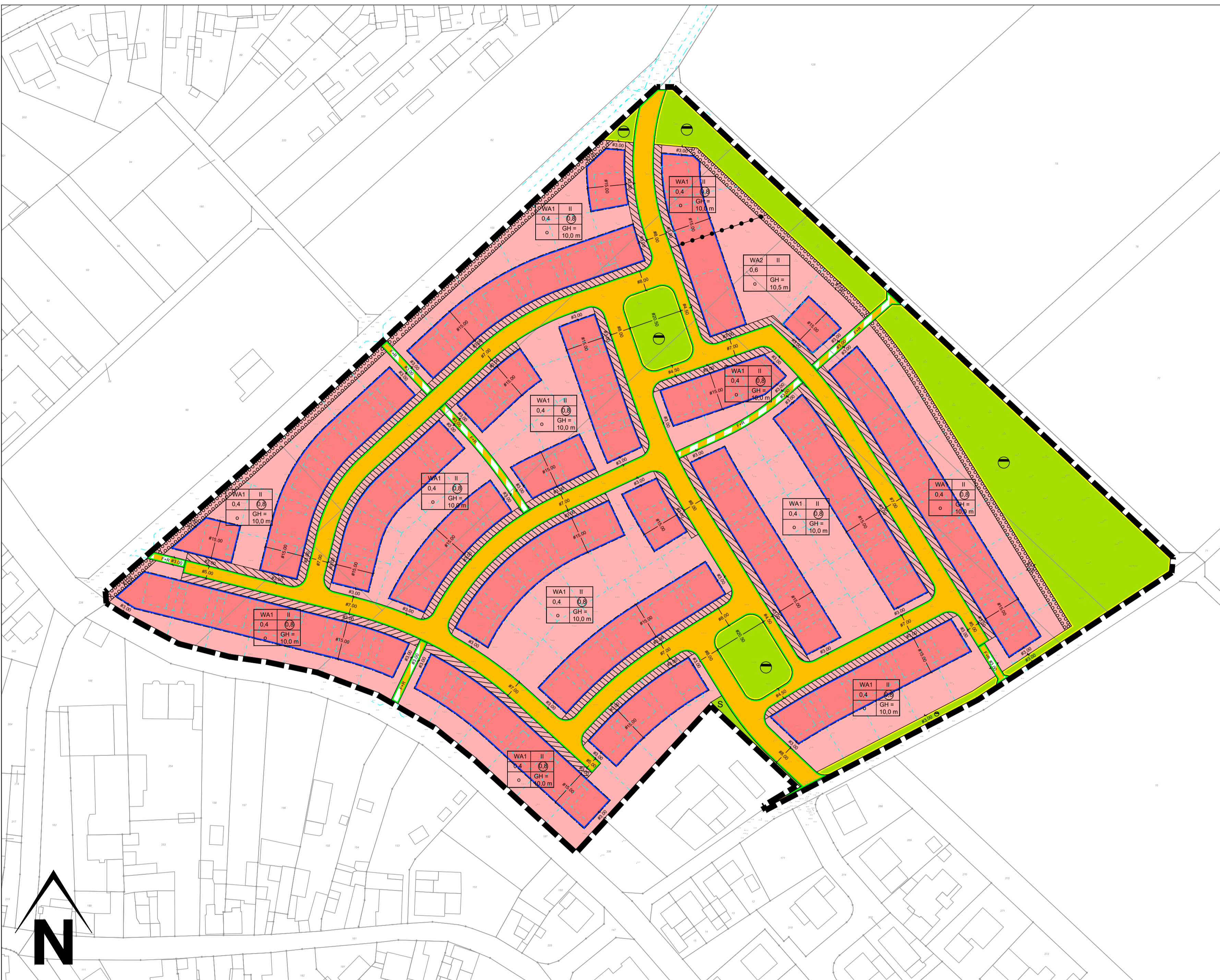




GEMEINDE SELFKANT

Bebauungsplan Nr. 62 "Am Lehnder Weg" Ortslage Süsterseel - Vorentwurf -



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
 - 2.2 Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) definiert.
 - 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.
 - 2.4 Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m für das „WA 1“ und 10,5 m für das „WA 2“ festgesetzt.
 - 2.5 Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.
 - 2.6 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückszuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind je Wohngebäude höchstens acht Wohnungen zulässig.
 - 5.3 Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reiheneindhäuser gelten als jeweils ein Wohngebäude.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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.
 - 6.2 Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 6.1 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.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen 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., StU, 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasensaat (z. B. Fettwiese) einzugrünen.

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	Eskkastanie	Castanea sativa
Hasel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus communis
Pfaffenhölchen	Euonymus europaea	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbirne	Pyrus pyrastrum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Elsbeere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Hundsrose	Rosa carina		
Salweide	Salix caprea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

Hinweise

- Ensisichtnahme 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.
- Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds**
 - Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z. B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.
- Stellplätze**
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfriststellung 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.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet	5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB Fläche für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH = 10 m Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NHN	6. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Öffentliche Grünfläche Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Offene Bauweise Baugrenze	7. Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB von Nebenanlagen freizuhaltende Fläche Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie F+R Fuß- und Radweg	

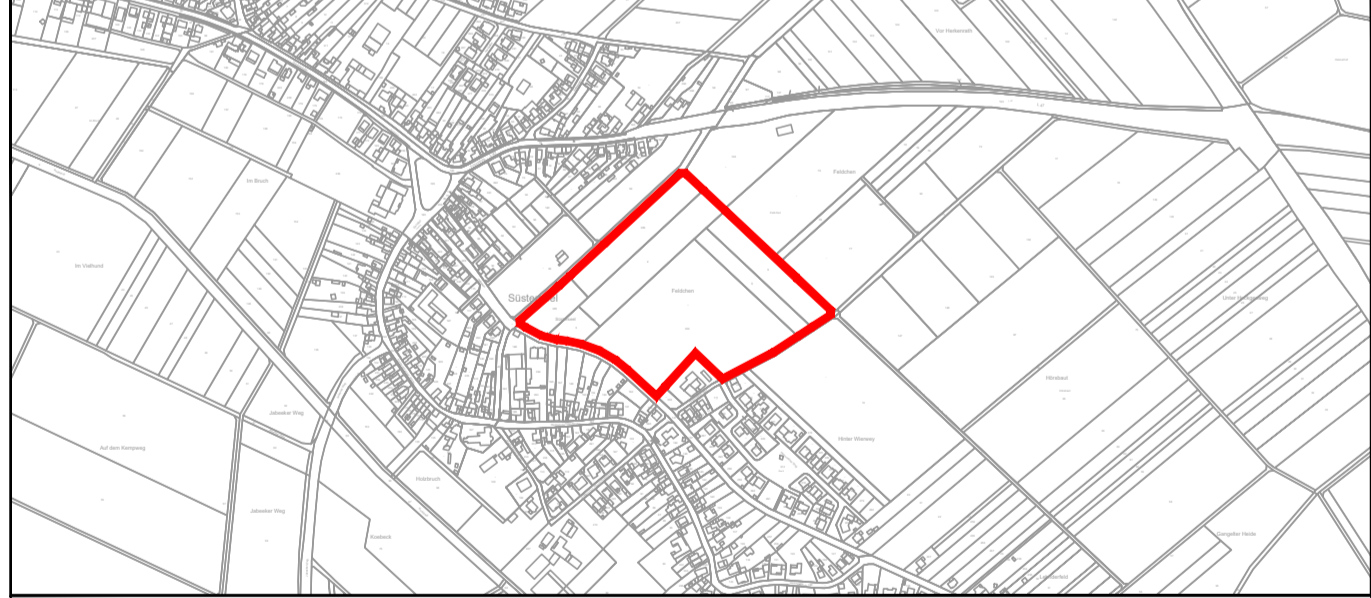
unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	II Anzahl der Vollgeschosse	1625	Flurstücksnummer
Durchfahrt, Arkade	Flurkarte	65,38	vorh. Höhen
Flachdach	Flurstücksgrenze		Aufteilungsvorschlag

Längenmaß
 Parallelmaß
 Winkelmaß

Geometrische Eindeutigkeit / Plangrundlage
 Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Katasters mit Stand vom April erstellt, basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/LUTM und hat cm-Genauigkeit. Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf den räumlichen Geltungsbereich und die zeichnerischen Festsetzungen. Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen. Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt und alle Begrenzungslinien diesen Koordinaten entsprechend geometrisch eindeutig festgelegt sind.

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE SELFKANT
 Bebauungsplan Nr. 62
 "Am Lehnder Weg"
 Ortslage Süsterseel
 - Vorentwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-24-140-BP-01-01	Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 10.02.2026
bearbeitet: Schütt	gezeichnet: Michalke	

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelzen 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 Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Beschluss über die Veröffentlichung Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. 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.
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Rumpf mit Stand vom September 2025 erstellt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Veröffentlichung im Internet Dieser Plan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht am im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich zeitgleich öffentlich ausliegen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiernit trat der Bebauungsplan in Kraft.	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.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister