

# **GEMEINDE SELFKANT**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

**- Süsterseel, Waldstraße -**

### **1. (vereinfachte) Änderung**

**im Ortsteil Süsterseel  
Gemeinde Selfkant, Kreis Heinsberg  
Regierungsbezirk Köln**

**NEUFASSUNG (ERGÄNZUNG) DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

## **Einführung:**

Die seit dem 8. Juni 1990 mit der Erlangung der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 9 - Süsterseel, Waldstraße - geltenden Festsetzungen wurden im Rahmen der 1. (vereinfachten) Änderung um den zweiten Absatz zu Ziffer 5 <sup>1)</sup> ergänzt. Die Änderung wurde am 26. September 1997 im *Amtsblatt für die Gemeinde Selfkant* Nr. 39/1997 bekanntgemacht und rechtsgültig.

## **Neufassung der Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO:**

### **1. Nutzungseinschränkungen von Baugebieten**

WA (Allgemeines Wohngebiet)

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

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als zwei Fremdenzimmern

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Tankstellen

Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

### **2. Anpflanzungen, sowie Bindungen von Bäumen und Sträuchern**

2.10 Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einer Laubholzhecke aus heimischen Gehölzen wie Buche, Hainbuche, Weißdorn usw. zu bepflanzen. In diese Hecke sind in 8 - 10 m Abständen Kopfbäume wie z. B. Esche, Weide, Eiche, zu pflanzen.

2.11 Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu erhalten, da sie prägend für das typische Landschaftsbild sind.

1) s. Kursivdruck

### 3. Stellung der Garagen

Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur im Anschluß an eine Fläche zulässig, auf die ein Kraftfahrzeug bis zu 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

### 4. Außenwände

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

### 5. Höhen der baulichen Anlagen im WA-Gebiet

Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig. Gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Fußboden des Erdgeschosses und der Trauflinie bzw. Firstlinie.

*Für die Grundstücke Gemarkung Süsterseel, Flur 6, Nr. 47 und 48 wird die Höhe des fertigen Fußbodens auf maximal 50 cm über Niveau der privaten Wohnstraße (Flurstück Nr. 46) festgesetzt. Da es sich bei der Wohnstraße um einen von der Waldstraße aus "fallenden" Stichweg handelt, wird als Referenzpunkt zur Ermittlung der maximalen Fußbodenhöhe der an den Privatweg angrenzende Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 39 und 40 festgesetzt.*

### 6. Drempel

Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut. Das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

### 7. Dachneigungen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungen sind Bestandteile 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°

bei eingeschossiger Bebauung 15° - 45°  
bei zweigeschossiger Bebauung 15° - 35° zulässig.

Hinweis: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226/SGV NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung ist abzuwarten.

Selfkant, den 29. September 1997

Der Bürgermeister

Otten

