Arbeitsgemeinschaft B E B A U U N G S P L A N U N G T Ü D D E R N
Architekt K.Nysten * Ass.Dipl.-Ing.H.Hofmann * Dipl.-Ing.H.Stassen
****

Korrespondenzadresse:
Tüddern, Am Rathaus 12
5135 S E L F K A N T
Tel.(02456) 1552

B E B A U U N G S P L A N N R. 13 * *Kirchenfeld*

---

im Ortsteil Tüddern,
Gemeinde Selfkant, Kreis Heinsberg,
Regierungsbezirk Köln

F E S T S E T Z U N G E N (gem. § 81 BauONW)

GEMEINDE SELFKANT

Selfkant, 30.September 1993

Nr. 90/1547/07

Ü B E R S I C H T S K A R T E

Maßstab 1 : 5000

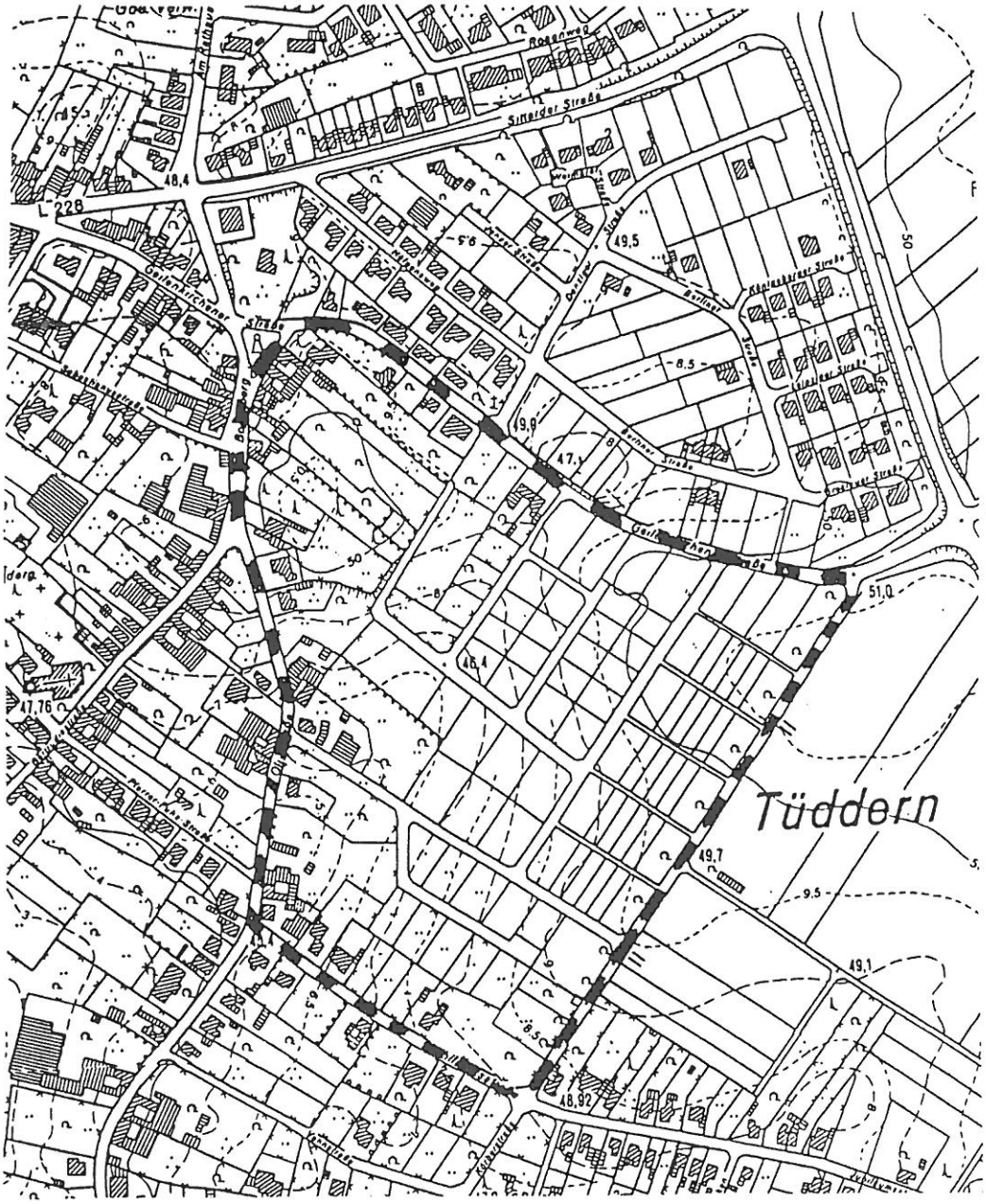
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 24. April 1990 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, für das Baugebiet Tüddern, Kirchenfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan erhält die Nr. 13 mit der Bezeichnung "Tüddern, Kirchenfeld".

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist im nachstehenden Kartenausschnitt durch eine gestrichelte Linie dargestellt. Gem. § 2 Abs. 1, Satz 2 des Baugesetzbuches wird vorstehender Beschluß öffentlich bekanntgemacht.

Selfkant, den 20.09.1990

Beemelmanns
Gemeindedirektor



FESTSETZUNGEN (gemäß §81 Abs.1 BauO NW)

z u m

Bebauungsplan Nr.13 der Gemeinde Selfkant

Bezeichnung des Bebauungsplanes: *Tüddern, Kirchenfeld*
(Allgemeines Wohngebiet und Dorfmischgebiet)

1. Ausnahmen gem. §4(2) und §4(3) BauNVO

Von den im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen 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.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Ausnahmen gemäß §4 (3) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei den Bauflächen ohne Angabe der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wird das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke aus der überbaubaren Fläche und der Geschoßzahl bestimmt. Die in §17(1) BauNVO festgelegten Höchstwerte sind einzuhalten.

3. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

In allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen, soweit sie nach der Landesbauordnung anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, nicht zugelassen. Ausnahmen hiervon kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, beispielsweise:

a) für Garagen;
b) für offene Schwimmbecken bis 30 qm Wasserfläche bei freistehenden Einzelhäusern sowie bei Doppel-, Reihen- und Gruppenhäusern;
b) für überdachte Schwimmbecken bis 40 qm überbaute Fläche sowie für Gartenlauben bis 30 cbm umbauter Raum bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern.

4. Freiflächen

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

5. Höhenlage der Gebäude, Trauf- und Firsthöhen, Dachformen

5.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf an der Baulinie max. 0,50m über Niveau Straßendecke betragen.

5.2 Für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, sind Traufhöhen bis zu 6,00 m zulässig. Die Firsthöhe bestimmt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung.

5.3 Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, wird die Traufhöhe auf maximal 4,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung.

5.4 Die Traufhöhen werden ab Erdgeschoß, fertiger Fußboden gemessen.

5.5 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:
a) für zweigeschossige Gebäude maximal 30°,
b) für eingeschossige Gebäude maximal 40°.
Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von §14 BauONW ausnahmsweise eine Dachneigung 0°-40° zulässig.
Bei Gebäuden auf Gemeinbedarfsflächen können entweder Satteldächer, Walmdächer oder Flachdächer vorgesehen werden.
Für An- und Umbauten können ausnahmsweise die gegebenen Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

6. Dachaufbauten

Dachgaupen sind nur auf Gebäuden mit maximal 4,00 m Traufhöhe zulässig.
Dachaufbauten sind nur als Einzelgaupen zulässig; die Gesamtbreite der Dachgaupen darf nicht mehr als 1/3 der Dachlänge, gemessen vom Ortgang, einnehmen. Als Dachlänge bei Walmdächern gilt der Mittelwert zwischen First- und Trauflänge.

7. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der geneigten Flächen sind Ton- und Betondachsteine sowie Verschieferungen zulässig. Bituminöse Dacheindeckungen sind nicht zugelassen.

8. Kniestöcke

Kniestöcke sind bei Sattel- und Walmdächern zulässig. Ihre Höhe wird durch die max. Traufhöhe begrenzt.

9. Außenwände

Die Wohngebäude dürfen nicht in greller oder schwarzer Farbe angestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallende Putzmuster sind untersagt.
Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sind an Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

10. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, dürfen an den Grenzen zu Verkehrsflächen nicht höher als 50 cm sein.
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. Hecken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

11. Anpflanzungen

Die im Plangebiet dargestellten Hecken an den seitlichen bezw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als gestalterisches Element im Plangebiet festgesetzt gemäß zeichnerischer Darstellung

und sind dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sollen sich nach den im Selfkant typischen Bäumen richten.
Hinsichtlich des zu verwendenden Pflanzmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

* bei Bäumen:
  - Rotbuche (Fagus sylvatica)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Sandbirke (Betula pendula)
  - Traubeneiche (Quercus petraea)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
* bei Sträuchern:
  - Saalweide (Salix caprea)
  - Hasel (Corylus avellana)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Faulbaum (Rhamnus frangula)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Stechpalme (Ilex aquifolium)

12.Nachrichtliches

Als Anlagen beigefügt sind Gestaltungshilfen zu den Festsetzungen (gem. §81.1 BauO NW):

* Darstellung Trauf- und Firsthöhen wie bei zweigeschossigen Gebäuden möglich,
* Straße mit giebelständigen Häusern,
* Straße mit traufenständigen Häusern.

A u f g e s t e l l t :

Selfkant, den 30. September 1993

P L A N E R

.....
Architekt VFA K.Nysten

.....
Ass.Dipl.-Ing.H.Hofmann, M.A.

.....
Arch.Dipl.-Ing.H.Stassen

Selfkant, den 21. December 1993

.....
(Otten)
Bürgermeister

GEMEINDE SELFKANT KREIS HEINSBERG

.....
(Baczyk)
Gemeindevertreter

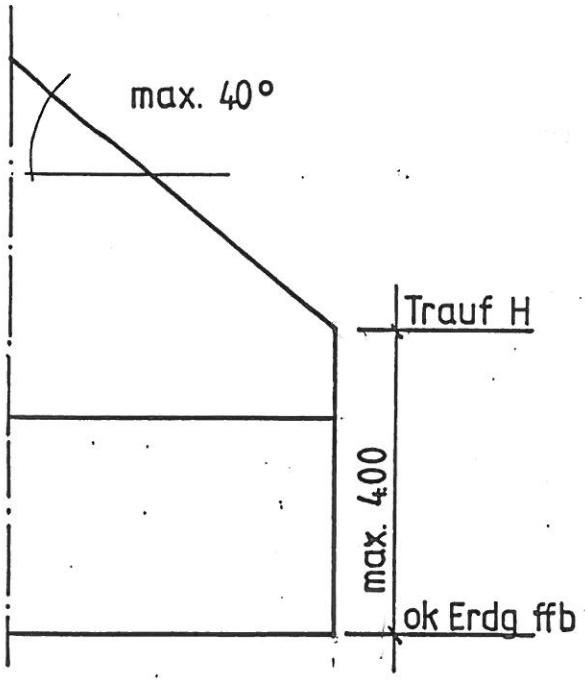
.....
(Beemelmanns)
Gemeindedirektor

BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR.13 K I R C H E N F E L D T Ü D D E R N

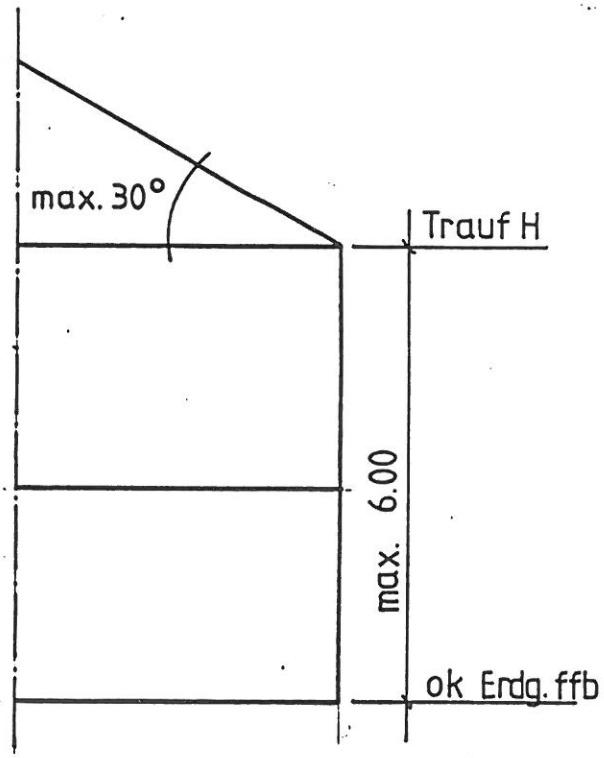
D A R S T E L L U N G

Trauf- und Firsthöhen wie bei zweigeschossigen Gebäuden möglich

1-geschossig

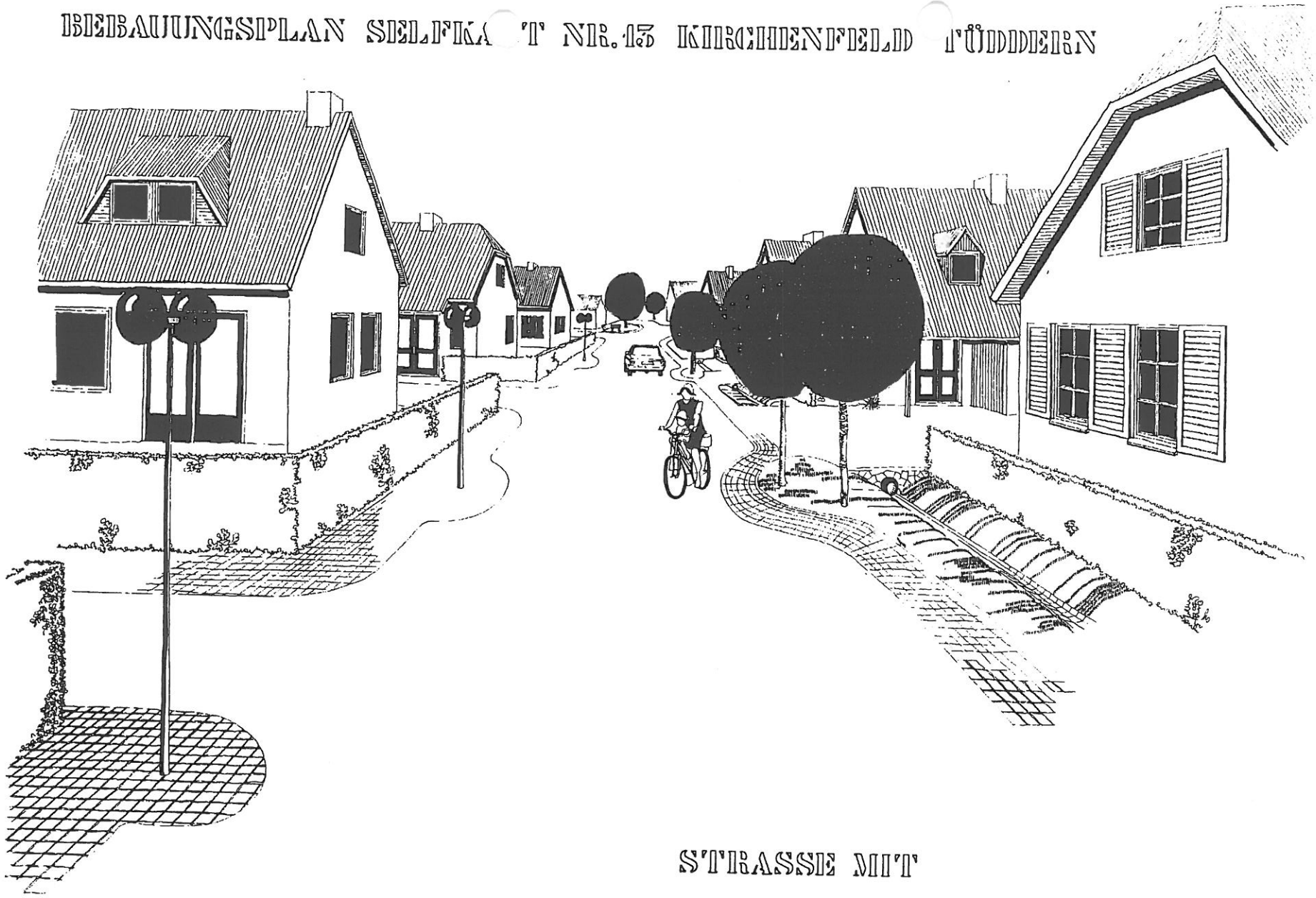


2-geschossig



Die Firsthöhe bestimmt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung

BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 13 KIRCHHENFELD TÜDDERN



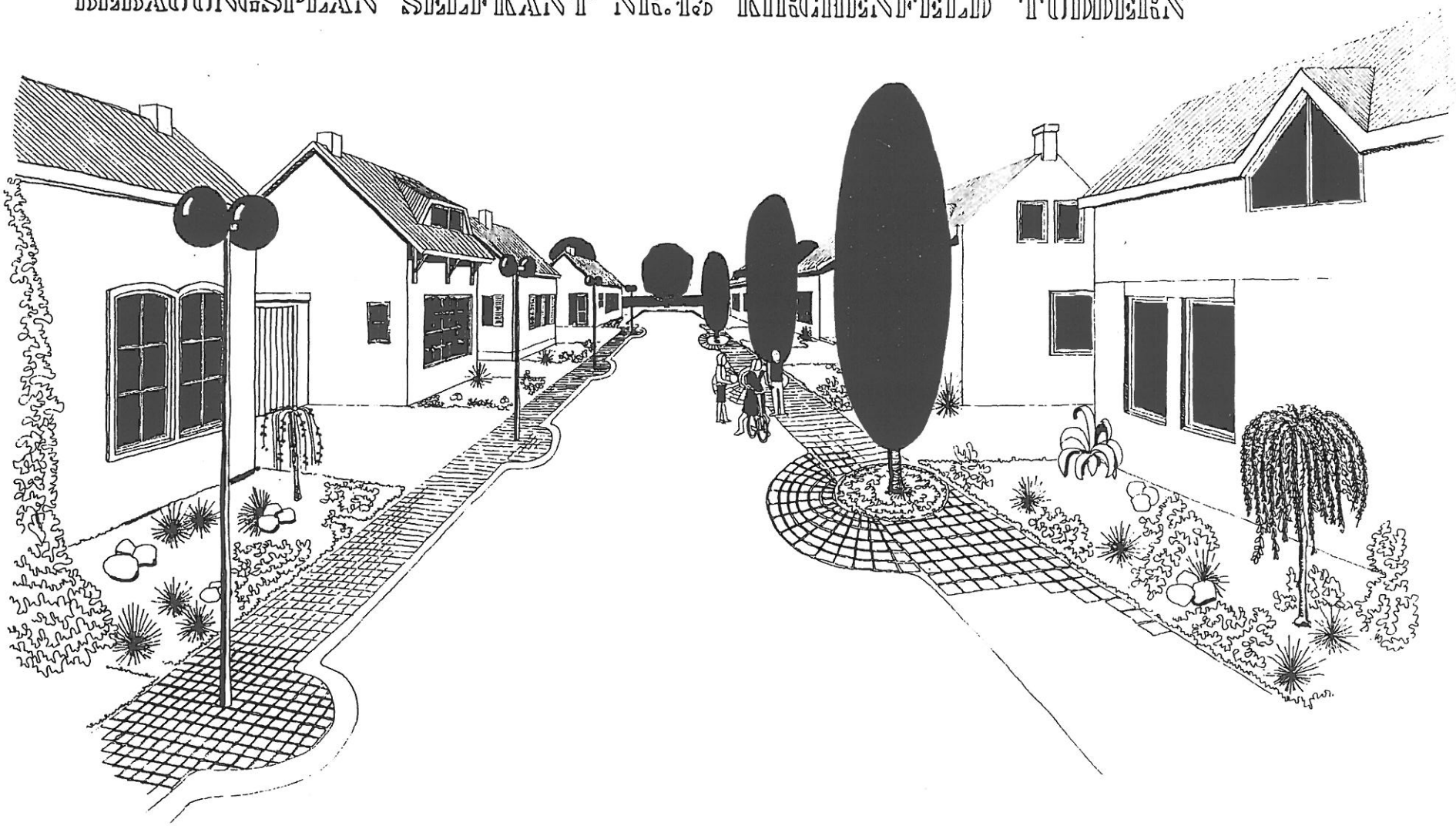
STRASSE MIT
GIEBELSTAENDIGEN HÄUSERN

KURT NYSTEN
ARCHITEKT AKNW
AM RATHAUS 12
5135 SELFKANT TÜDDERN
TEL. 02456-1652

ASSESSOR H. HOFMANN, M.A.
Beratender Ingenieur VBI
GARTENSTR. 23 · (02458) 2416
D-5136 SELFKANT-SCHALBRUCH

tüddern im DEZ. 90

BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 13 KIRCHENFELD TÜDDERN



STRASSE MIT
TRAUFENSTAENDIGEN HÄUSERN

KURT NYSTEN
ARCHITEKT AKNW
AM RATHAUS 12
5135 SELFKANT TÜDDERN
TEL. 02456-1552

ASSESSOR H. HOFMANN, M.A.
Beratender Ingenieur VBI
GARTENSTR. 23 · ☎ (02454) 2610
D-5135 SELFKANT-SCHALBRUCH

tüddern im DEZ. 90