



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im Plangebiet wird 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Gemäß Planenschrift sind im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8, entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO zulässig.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,0 m festgesetzt.

1.2.2 Geländehöhe / Abstandsflächen
In den Außenbereichen wird die Höhenlage (Soll-Geländehöhe) in Metern über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Carports (oberirdische Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung - BauNRV 2019 - zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt beschränkt:

1.6 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Inmitten der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die auf dem zugehörigen Grundstück befindlichen Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind, mit einem Baumradius von maximal 30 m und einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

1.7 Grün-Innenbereich Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)
1.7.1 Einfriedigungen
Einfriedigungen der Vorgärten dürfen nur in Form von Schrehtecken, die eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten, vorgenommen werden.

1.7.2 Straßenbäume
Im Straßenraum sind 6 Stück Laubbäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

1.7.3 Auflaufzucht
Die Auflaufzucht wird nach den Vorgaben des Revierförsters durchgeführt.

1.7.4 Strauchpflanzung im Waldrandbereich
In den Randbereichen des bestehenden Waldes (entlang des Fußweges / Entwässerungsgrabs und in der nördlichen Grenze des Waldbestandes) ist eine Reihe Straucher im Abstand von 1,50 m anzupflanzen.

1.7.5 Pflege, Entwicklung und Erhalt der Maßnahmen
Die Pflanzungen und Einbauten sind fachgerecht nach DIN 18916 und 18917 durchzuführen.

1.7.6 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Osten des Plangebietes werden alternativ folgende Maßnahmen festgesetzt:

1.7.7 Pflanzliste 2 - Straßenbäume
Pflanzqualität: HST: 3-4x, STU 16-18 cm, aus weitem Stand, mDb

1.7.8 Pflanzliste 3 - Straucharten Ersatzpflanzung
Cornus sanguinea, Roter Hirtentagel, 100 Stück

1.7.9 Pflanzliste 4 - Straucharten Ersatzpflanzung
Cornus sanguinea, Roter Hirtentagel, 100 Stück

1.7.10 Pflanzliste 5 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 5: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.11 Pflanzliste 6 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 6: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.12 Pflanzliste 7 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 7: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.13 Pflanzliste 8 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 8: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.14 Pflanzliste 9 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 9: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.15 Pflanzliste 10 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 10: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.16 Pflanzliste 11 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 11: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.17 Pflanzliste 12 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 12: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

1.7.18 Pflanzliste 13 - Straucher Waldrand
Pflanzliste 13: Straucher Waldrand, mindestens 3 bis 4, H = 60 bis 100 (160) cm.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1 Dachformen und -neigung
Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 0-45° zulässig.

2.2 Freiflächen
Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten.

2.3 Einfriedigungen
Eine von der Errichtung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

2.4 Kennzeichnungen und Hinweise
2.4.1 Kampfmittelbeseitigung
Es wird nachfolgender Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelbefunden in den Textteil zum Baueingangs aufgenommen.

2.4.2 Artenschutzrechtliche Belange
Zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten mit dem artenschutzrechtlichen Bestimmungswort nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

2.4.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Private Grünflächen - Hausgärten

2.4.4 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Flächen für Wald

2.4.5 Sonstige Pflanzzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.4.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
sh. Textliche Festsetzungen Punkt 1.8

2.4.8 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, humose Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.4.9 gepflanzte Böschung (Straße)

2.4.10 gepflanzte Böschungskante zum zukünftigen Waldrand ausgehend von der festgesetzten Soll-Geländehöhe (Neigung 1:3)

2.4.11 Grenze festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

Legende

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II Geschossflächenzahl Grundflächenzahl

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Private Grünflächen - Hausgärten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Flächen für Wald

Sonstige Pflanzzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
sh. Textliche Festsetzungen Punkt 1.8

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, humose Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

geplante Böschung (Straße)

geplante Böschungskante zum zukünftigen Waldrand ausgehend von der festgesetzten Soll-Geländehöhe (Neigung 1:3)

Grenze festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)

Gemarkung Tüddern Flur 4

Stand: Satzungsbeschluss

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
Verordnung über die Ausarbeitung der Baueingabe und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075),
Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauNRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 153),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Planungsrunde
Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeicherverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasteramt (Stand der Plangrundlage) sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

Entwurfsbearbeitung
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53661 Euskirchen

den 12.03.2020 März, 2020 Dipl.-Ing. U. Lanzerath

Verfahren

1. Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 12.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 12.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

3. Früheste Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 23.10.2017 in der Zeit vom 02.11.2017 zum 01.01.2018 öffentlich ausliegen.

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Dieser Plan hat mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am 23.10.2017 in der Zeit vom 02.11.2017 zum 01.01.2018 öffentlich ausliegen.

5. Auslegungsbuch
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am 12.12.2017 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungs-Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 12.12.2017 aufgefordert, bis zum 02.01.2018 zu diesem Plan mit Begründung bis zum 01.01.2018 Stellung zu nehmen.

7. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Satzungs-Umweltbericht übereinstimmt und die für die Wirksamkeit maßgebenden Anforderungen verfahrensrechtlicher Art beachtet worden sind.

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Selfkant hat diesen Bebauungsplan am 23.10.2017 als Satzung beschlossen.

9. Bekanntmachung
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 16.12.2017 am 30.12.2017 als Satzung in Kraft getreten.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Datum / Unterschrift Bürgermeister