

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. I der Gemeinde Selfkant, Kreis Heinsberg,
gem. § 9 (6) BBauG.

I. Einleitung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 14. Juli 1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I gemäß § 2 (1) BBauG beschlossen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde Herr Prof. Dipl.-Ing. Sprungala, Aachen, Diemstraße 19, gem. § 2 (3) BBauG in Verbindung mit § 3 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG beauftragt.

Die Aufstellung wurde notwendig, um die im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Tüddern ausgewiesenen Bauparzellen zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. Die für die Ausweisung der Bauparzellen und Verkehrsflächen notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Tüddern durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BBauG entwickelt worden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant wird der Bereich des Bebauungsplanes I als Wohnfläche^{bau} dargestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Mindestfestsetzungen für die städtebauliche Ordnung gem. § 30 BBauG und die Erschließung des Plangebietes.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 (5) BBauG die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest:

Im Norden durch die Flurstücke 52, 53 und 55;

im Osten entlang der geplanten Umgehungsstraße durch die Flurstücke 55, 86, 91, 96, 74 und 110 bis zum Flurstück 112;

im Süden durch die "Sittarderstraße";
im Westen durch die Straße "Am Rathaus".

Die genaue flurstücksweise Begrenzung ist durch eine schwarze gestrichelte Planbegrenzungslinie gekennzeichnet.

III. Erschließung

a) Erschließungsträger

Die Erschließung des Plangebietes wird die Gemeinde durchführen.

b) Kostenschätzung

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 592.000.--. Im übrigen werden zur Deckung des Erschließungsaufwandes Erschließungsbeiträge gem. § 127 BBauG erhoben.

c) Versorgungsträger

Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

- | | |
|----------------------|--|
| 1. Wasserversorgung: | Wasserwerk Gangelt
5133 Gangelt, Selfkantstraße 20 |
| 2. Stromversorgung: | Kreiswerke Heinsberg GmbH
5130 Geilenkirchen, Nik.-Becker-Str. 30 |
| 3. Fernmeldewesen | Fernmeldeamt Erkelenz |

d) Bauliche Nutzung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 6,7 ha. Abzüglich der in dieser Fläche enthaltenen

Fläche für den Gemeinbedarf und der

Verkehrsfläche von ca. 1,8 ha

verbleibt eine Nettobauland-

fläche von ca. 4,9 ha.

Die Zahl der zu errichtenden Wohnungseinheiten beträgt ca 42 WE.
Die Zahl der bestehenden Wohnungseinheiten beträgt 13WE. Unter
Zugrundlegung einer Belegungsdichte von 3.0 Personen je Wohnungseinheit, kann im Plangebiet eine Einwohnerzahl von insgesamt ca. 165 Personen erwartet werden.

Aufgrund der §§ 2 und 9 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341),
geändert durch die Gesetze vom 21.3.1961 (BGBl. I S. 241, 258),
10. Juni 1964 (BGBl. I S. 347), 24. Mai 1968 (BGBl. I S. 503, 542)
und 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805, 818), § 4 der 1. Verordnung zur
Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (SGV NW 231), § 103 der
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung
(BauO NW) vom 25. Juni 1962 (GV. NW. 1962 S. 373) i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Jan. 1970 (GV.NW. S 96/ SGV NW 232), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1, Gemeinde Selfkant
Kreis Heinsberg

(Bestandteil des Bebauungsplanes)

- a) Dachgauben sind unzulässig. Ausnahmsweise können Dachgauben bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung bis zu 45° zugelassen werden.
- b) Drempel über 0,5 m Höhe sind unzulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen ab Oberkante der Decke.
- c) Einfriedigungen
Sofern an den Grenzen der Verkehrsflächen Einfriedigungen vorgenommen werden, sind diese aus:
 - a) Spriegelzäunen oder
 - b) Rasenkantensteinenherzustellen, wobei bei Spriegelzäunen eine Höhe von 0,7 m nicht überschritten werden darf. Betonsockel, Einfriedigungsmauern und Drahtzäune sind als Straßeneinfriedigung nicht zulässig.
§ 11 BauO NW bleibt unberührt.

- d) Im Geltungsbereich der Festsetzung "WA 1" sind nur Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 und 6 BauNVO 1968 allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

IV. Schlußbestimmungen

a) Planunstimmigkeiten

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstaussfertigung maßgebend.

b) Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde hat den Entwurf des Bebauungsplanes nebst den zugehörigen textlichen Festsetzungen, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, gebilligt.

Nach Ablauf der Offenlegungsfrist des Entwurfs, wird die Gemeindevertretung den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBauG beschließen.

Der höheren Verwaltungsbehörde wird der Bebauungsplan zur Genehmigung gem. § 11 BBauG vorgelegt.

Den genehmigten Bebauungsplan wird die Gemeinde mit der Begründung öffentlich auslegen, die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntgeben. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Selfkant-Tüddern, den 24. Juli 1978

Der Gemeindedirektor



(Handwritten signature)
(Laumen)