



52538 Selfkant-Tüddern
Am Rathaus 12
Telefon: 0 24 56 / 15 52
Telefax: 0 24 56 / 27 42

Gemeinde Selfkant

Bebauungsplan Selfkant Nr. 13

- Tüddern, Kirchenfeld –

6. Änderung

Inhalt	Seite
A. Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1. Anlass	4
2.2. Plangebiet	4
2.3. Planerfordernisse	4
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	5
3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	5
3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	5
3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes	5
3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes	5
3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde	5
3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung	5
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit	5
5. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung	6
5.1. Verkehrsflächen	6
5.2. Ver- und Entsorgung	6
5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung	6
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen	6
6.1. Ortsbauliche Aspekte	6
6.2. Immissionsschutzaspekte	6
6.3. Bodendenkmale	7
6.4. Bergbauliche Aspekte	7
7. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	7
7.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	7
7.2. Landschaftsbild	7
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
9. Schlussbestimmungen	7
B. Festsetzungen	8
C. Unterschrift	9

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Anlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2013 die Einleitung des Verfahrens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld – beschlossen.

Mit der 6. Änderung soll auf dem Grundstück Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück Nr. 778 anstelle von „Grünfläche mit der Signatur Spielplatz“ bzw. „Fläche für Gemeinbedarf“ nur noch eine „Grünfläche mit der Signatur Spielplatz“ ausgewiesen werden. Auf den Grundstücken Nr. 773 und 774 soll die Darstellung von „Grünfläche“ bzw. „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ geändert werden.

2.2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Tüddern, Flur 2 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Martinusstraße
- im Osten von südlich der Martinusstraße gelegenen Baugrundstücken
- im Süden von der vorhandenen Bebauung entlang der Johannesstraße
- im Westen vom Markusplatz.

2.3. Planerfordernisse

Der Bebauungsplan Selfkant Nr. 13, Tüddern, Kirchenfeld, wurde zu Beginn der 1990er Jahre durch die Gemeinde Selfkant aufgestellt und er erlangte nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Köln mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 26/1994 am 1. Juli 1994 Rechtskraft.

Mit diesem Bebauungsplan wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Erschließung und Besiedlung des neuen Wohngebietes „Kirchenfeld“ am Ortsrand der Ortschaft Tüddern geschaffen. Seit dem 1. Juli 1994 erfuhr dieser Bebauungsplan insgesamt fünf Änderungen.

Im zentralen Bereich des Baugebietes weist der Ursprungsplan am „Markusplatz“ neben einer Verkehrsführung mit zugehörigen Nebenanlagen auch zwei größere zusammenhängende Flächen mit der Signatur „Grünfläche mit Spielplatz“ bzw. „Fläche für Gemeinbedarf“ aus.

Nach nunmehr fast 20 Jahren ist zwischenzeitlich auf der Grünfläche ein Spielplatz entstanden. Die vorgesehene „Fläche für Gemeinbedarf“ wurde bisher keiner entsprechenden Nutzung zugeführt und präsentiert sich heute als eine Wiese.

Da nach derzeitigen Erkenntnissen die „Fläche für Gemeinbedarf“ an dieser Stelle keine Notwendigkeit mehr darstellt, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und auf den nunmehr neu vermessenen Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstücksnummern 773 und 774 ein WA-Gebiet und dem Grundstück Nr. 778 eine Grünfläche mit der Signatur „Spielplatz“ darzustellen. Die Darstellung auf dem ebenfalls neu vermessenen Grundstücken Nr. 775, 776 und 777 wird nicht geändert.

Nach erfolgter Änderung kann die Gemeinde Selfkant die Grundstücke Nr. 773 und 774 sodann als Baugrundstücke veräußern.

3. **Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung**

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Grundstücksmäßig wird das Plangebiet von einem ca. 0,4 ha großen Grundstücksblock gebildet. Die Grundstücke wurden neu vermessen. Es entstehen neue Baugrundstücke, die insgesamt an die Johannesstraße angebunden werden und der vorhandene Spielplatz wird in seiner realen Größe dargestellt.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll der planungs- und baurechtliche Rahmen gesichert werden.

3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2.1. *Innerhalb des Bebauungsplanes*

- a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt sich als Weideland, bzw. Spielplatz. Der Untergrund ist gewachsener Boden auf einer sandigen Lehmformation.
- b. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt.
- c. Vorhandener Baubestand fehlt.
- d. Die notwendigen Verkehrsflächen sind vorhanden.

3.2.2. *Außerhalb des Bebauungsplanes*

Die Planänderung ist örtlich auf drei Grundstücke begrenzt und wirkt sich außerhalb des Baugebietes nicht aus.

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die bestehende Ausweisung als „Fläche für Gemeinbedarf“ bzw. „Grünfläche mit der Signatur Spielplatz“ werden in „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Grünfläche mit der Signatur Spielplatz“ geändert.

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planänderung berücksichtigt und respektiert.

4. **Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit**

Die hinsichtlich Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu berücksichtigenden Schutzgüter erfahren durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld keine Auswirkungen.

Die Änderung erfolgt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.

5. Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1. Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich wird durch die Martinusstraße bzw. Johannesstraße erschlossen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der kommunalen Grundversorgung für den Ortsteil Tüddern sind auf kurzen Wegen und ohne unwirtschaftlichen Mehraufwand alle Voraussetzungen für Anschluss und Benutzung gegeben:

- | | | |
|----|-------------------|--|
| a. | Wasserversorgung | Anschluss an das Betriebsnetz der Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b. | Stromversorgung | Anschluss an das Betriebsnetz NEW |
| c. | Gasversorgung | EWV-Energie und Wasserversorgung GmbH, Stolberg |
| d. | Telekommunikation | Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg |
| e. | Abwassersammlung | Anschluss an das Mischwasser-Ortskanalnetz Tüddern |
| f. | Abfallsammlung | durch die zwei- bzw. vierwöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde und zentrale Sammelpunkte für Sondermüll im Gemeindegebiet |

5.3. Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet schaffen.

Der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bleibt erhalten.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen

6.1. Ortsbauliche Aspekte

Anlass zu diesem Bebauungsplan ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und vorzubereiten.

Für die Fläche des Plangebietes sind keine anderen Altnutzungen als die gegenwärtig bestehende Nutzung bekannt. Die Flächen werden/wurden vom Kampfmittelräumdienst auf eventuell vorhandene Kampfmittel untersucht und gegebenenfalls geräumt.

6.2. Immissionsschutzaspekte

Die geplante Flächennutzung liegt nicht im Bereich gewerblicher Immissionsquellen. Quellen des Sport-, Freizeit- oder Verkehrslärms, von denen zu erwarten wäre, dass sie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung in Frage stellen, sind „dorfgemäß“.

6.3. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02424/7684 oder 7491, Fax 02424/7584, unverzüglich zu informieren und das Bodendenkmal sowie die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten und sind die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

6.4. Bergbauliche Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

7. **Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

7.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Ökologische Nachteile sind nicht erkennbar, Niederschlagswasser kann örtlich ohne Kanalbelastung bewirtschaftet werden, Abwasser kann an den Ortskanal abgeleitet werden.

Das Grundwasser steht laut GWK unter dem Gelände auf etwa 42,50 m NN an. Das Plangebiet liegt zwischen 49 – 50 m über NN. Der Flurabstand beträgt damit etwa 6,5 bis 7,5 m.

Das Niederschlagswasser muss mittels dezentraler Versickerungsanlagen versickern.

7.2. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

8. **Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. **Schlussbestimmungen**

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die Erstaufbereitung maßgebend.

B. Festsetzungen

Bebauungsplan Selfkant Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld, 6. Änderung

Ergänzend zu den weiterhin gültigen Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan Selfkant Nr. 13 werden für den Bereich der 6. Änderung folgende Festsetzungen erlassen:

1. Flurstück 778

Spielplatz: außer der Bestückung mit Spielplatzgeräten ist eine weitere Bebauung nicht zulässig.

2. Flurstücke 773 und 774**2.1. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Es ist maximal eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

2.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen werden zugelassen.

3. Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze / Baulinie max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen. Bezugspunkt ist das Niveau der Fahrbahnmitte der Johannesstraße. Als bezogene Geländehöhe wird die fertige Straße festgesetzt.
- Als maximale Firsthöhe werden 9 m zugelassen, gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

4. Einfriedungen

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

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.

C. Unterschriften

Die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 – Tüddern, Kirchenfeld – mit Begründung und Festsetzungen wurde angefertigt:



Selfkant-Tüddern, 4. November 2013

Architekt AKNW K. Nysten