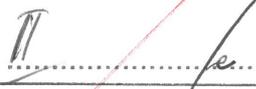


GEMEINDE SELFKANT
Eingang
21. Nov. 2005
Abt.: 

BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 3

- Havert, Auf den Hoeken -

- 4. Änderung -

Gemeinde Selfkant

Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln

ENTWURF

für die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT		Seite
1.	Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung	3
2.	Ziele und Zweck der 4. Änderung	4
2.1.	Anlass und Stand des Verfahrens	4
2.2.	Änderungsbeschluss und Einleitung des Änderungsverfahrens	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.	Erschließung und Bebauung – Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung	6
4.1.	Verkehrsflächen	6
4.2.	Ver- und Entsorgung	6
4.3.	Die bauliche und sonstige Nutzung	6
4.3.1.	Nach Art und Maß	6
4.3.2.	Einschränkungen	6
5.	Schlussbestimmungen	6
6.	Unterschriften	7
7.	Planzeichnungen	
	➤ Verfahrensplan-Entwurf	Nr. 95/1684/02-1

1. Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Gemeinde Selfkant, Ortsteil Havert, Kreis Heinsberg

Gemarkung Havert, Flur 9:

Flurstücke Nrn. 68, 72, 135, 172, 182, 184, 189, 190 und 209.

Übersichtskarte:¹



¹ Auszug aus dem Kataster, ohne Maßstab

2. Ziele und Zweck der 4. Änderung

2.1. Anlass und Stand des Verfahrens

Der Bebauungsplan Selfkant Nr. 3 – Havert, Auf den Hoeken – erlangte am 21. September 1979 Rechtsgültigkeit und er wurde bisher in drei Verfahren – letztmalig im Jahre 1996 – geändert.

Im Juni 2005 beantragte die „Anliegergemeinschaft, Auf den Hoeken“ die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Ziel des Antrages war die Verschiebung der „inneren“ Baugrenze auf den südlich der Straße „Auf den Hoeken“ gelegenen Grundstücke um 4,00 m nach Süden. Der Antrag wurde damit begründet, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1979 zur Umsetzung der damals für nötig erachteten Bedürfnisse der Bauwilligen eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von lediglich 15,0 m festgesetzt wurde.

Diese Bautiefe entspräche nicht mehr den heute vielfach erwarteten und geforderten Gegebenheiten, nicht nur hinsichtlich der Neuerrichtung von Wohngebäuden, sondern insbesondere auch der Erweiterung bestehender Gebäude. Fast alle Wohngebäude grenzen unmittelbar an die hintere Baugrenze, eine Erweiterung dieser Gebäude sei zwangsläufig nicht mehr möglich.

Ebenfalls ermögliche die Vergrößerung des Baufeldes einen größeren Planungsspielraum für die Bebauung der noch nicht baulich genutzten Grundstücke, ohne dass städtebauliche Interessen beeinträchtigt werden.

2.2. Änderungsbeschluss und Einleitung des Änderungsverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat daraufhin in ihrer Sitzung am 30. Juni 2005 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Havert, Auf den Hoeken – beschlossen.

Die 4. Änderung umfasst auf den südlich der Straße „Auf den Hoeken“ gelegenen Grundstücken Gemarkung Havert, Flur 9, Flurstücke 68, 72, 135, 172, 182, 184, 189, 190 und 209 die Verschiebung der „hinteren“ Baugrenze um 4,00 m nach Süden.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 33-35/2005 am 4. September 2005 öffentlich bekannt gemacht.

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

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Grundstücksmäßig wird das Plangebiet von einem zusammenhängenden Grundstücksblock gebildet.

Die Grundstücke und die vorhandene Wegeflächen werden in ihrem katastermäßigen Grundriss nicht verändert.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll der planungs- und baurechtliche Rahmen für einen Teilbereich des Plangebietes neu fest gesetzt werden.

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

3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes

Die Grundzüge der bestehenden Planung werden nicht verändert. Auf den in Ziffer 2.2 genannten Flurstücken erfolgt lediglich die „Verschiebung“ der „hinteren“ (südlichen) Baugrenze.

3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes

Die vorgesehene Änderung wirkt sich außerhalb des Plangebietes nicht aus.

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Änderung fügt sich in die Bauleitplanung der Gemeinde ein.

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Änderung der Baugrenze in einem Teilbereich des Plangebietes wirkt sich nicht auf die städtebauliche Gesamtsituation und somit auch nicht auf die Ziele der Landesplanung aus.

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

4.1. Verkehrsflächen

Die 4. Änderung bedingt keine Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die Änderung nicht tangiert.

4.3. Die bauliche und sonstige Nutzung

4.3.1. Nach Art und Maß

Eine Veränderung der baulichen und sonstigen Nutzung, insbesondere nach Art und Maß, ist nicht vorgesehen.

4.3.2. Einschränkungen

Als Maß der baulichen Nutzung wird für Einzel- und Doppelhäuser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Abgrenzung der Wohnbauflächen wird mit Baugrenzen festgesetzt.

Weitere Einschränkungen über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus sind derzeit nicht vorgesehen.

5. Schlussbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die Erstaufbereitung maßgebend.

6. Unterschriften

Den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Havert, Auf den Hoeken – mit Begründung und Festsetzungen haben angefertigt:

Selfkant, den 15. November 2005

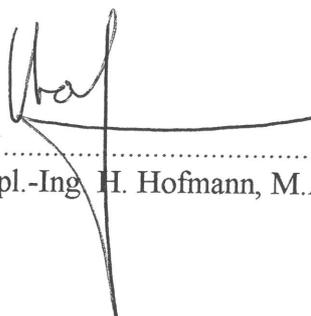
Für die Arbeitsgemeinschaft
BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT



.....
Architekt VFA K. Nysten



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



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