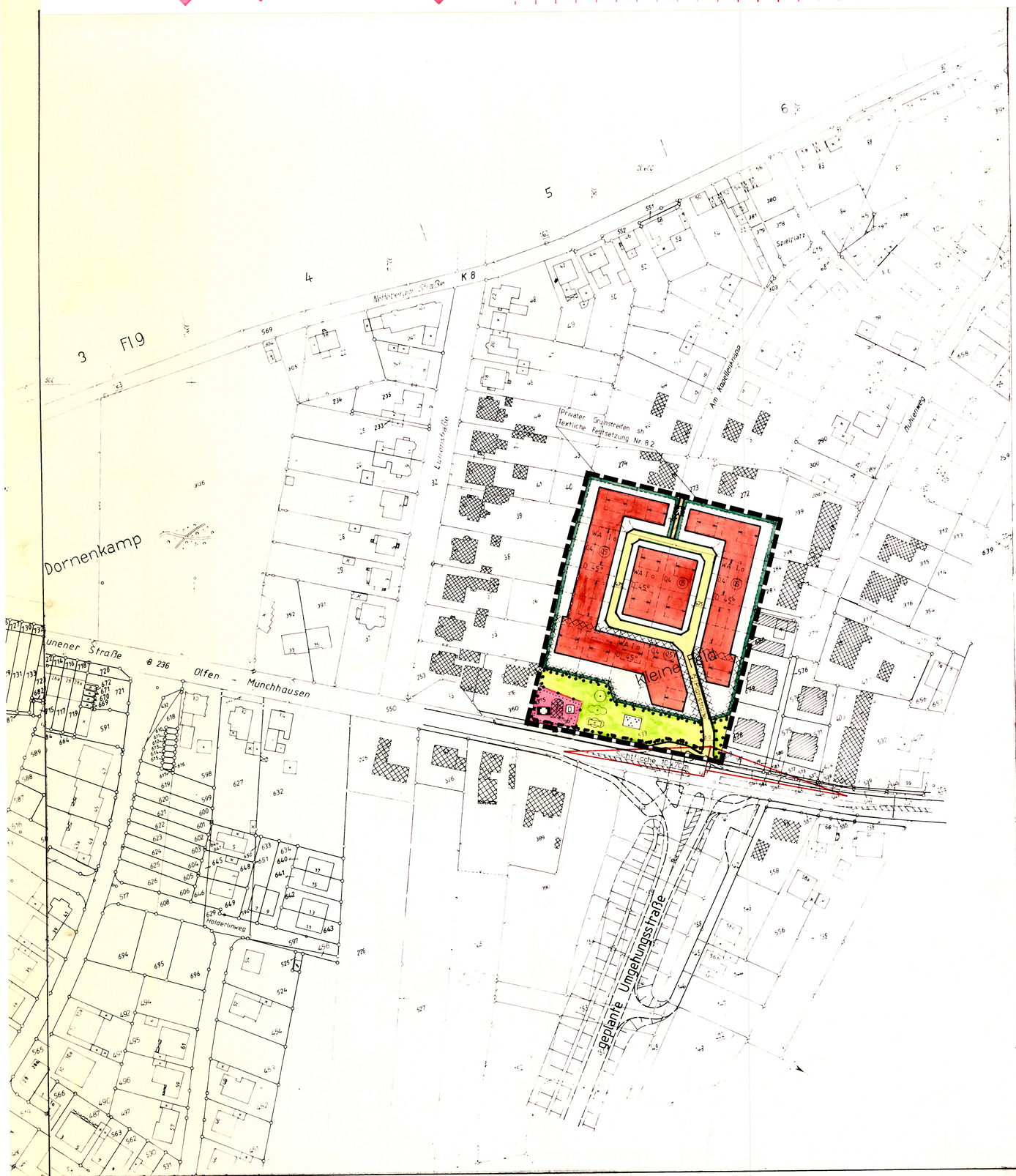
OBJEKT:

PLAN-NR. BLATT-NR.

CABROPLAN Bestell-Nr. 143216

Kataster A1 A2



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB

1. AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

1.1 Ausnahmen von den durch Planzeichen festgelegten Gestaltungsvorschriften (sh. Planeintrag bzw. Legende) können in begründeten Fällen zugelassen werden.
Die geneigten Dächer der Gebäude sind mit Ziegeln oder ziegelformatigen Materialien zu decken.

Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten und auch mit Flachdach ausgeführt werden. Bei Walmdächern darf die Dachneigung der Walmseite die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Traufenhöhe, Drempelhöhe und Bautiefe zulässig.

1.2 Bei den Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Dachgauben sind zulässig, die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben.

1.4 Balkonbrüstungen und Überdachungen aus glasfaserverstärkten Polyesterplatten dürfen nicht ausgeführt werden.

1.5 Garagen sind in ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung dem jeweiligen Wohngebäude anzupassen.

Zwei oder mehrere, als Gemeinschaftsanlage angeordnete Garagen, müssen bezgl. Dachform und Dachneigung, Außenwandmaterial und Farbgebung einheitlich gestaltet werden.

2. GESTALTUNG DER STELLPLATZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE, BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND GARAGEN
(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauo NW)

2.1 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und für Müllboxen sowie die ausnahmsweise zulässigen Garagen im Vorgartenbereich sind mit Hecken, Abpflanzungen aus Sträuchern, Bäumen oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei den Gehölzen sind heimische Wildarten zu verwenden.

2.2 Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenlochsteinen, Fahrspuren oder gleichwertigen Ersatzlösungen herzustellen.

3. SOCKELHOHE DER GEBÄUDE

Die Sockelhöhe des Gebäude darf nicht weniger als 30 cm und nicht mehr als 60 cm betragen, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens und der vor dem Grundstück anzutreffenden Höhe der Gehwegfläche bzw. der Mischverkehrsfläche.

4. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN
(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW)
Die Grundstücke können im Bereich der Vorgärten mit Hecken aus heimischen Gehölzen eingefriedet werden.

Zäune sind unzulässig.

5. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN

Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront herausretretenden Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2, Satz 3 der Baunutzungsverordnung die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

6. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. Baulinie gelegene Fläche eines Grundstücks. Bei Baugrundstücken an 2 Straßen und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

7. LÄRMSCHUTZ

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm der Lünener Straße (B 236) ausgesetzt.

Folgende Schutzvorkehrungen sind daher erforderlich:
Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches, der durch eine xxxx-Linie umgrenzt ist, sind für Wohn- und Schlafräume an den straßenzugewandten Fassaden der Wohnhäuser Fenster der Schallschutzklasse 3 (VDI 2719) einzubauen.

Die Grundrisse der Gebäude innerhalb des v. g. Bereiches sind so zu gestalten, daß Wohn- und Schlafräume über vor Lärm geschützt liegende Fenster belüftet werden können. Andernfalls sind in diesen Räumen schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen; die Lüftungseinrichtung darf den Schallschutz nicht verschlechtern.

8. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b wird folgendes festgesetzt:

8.1 Bäume, Sträucher oder Feldgehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

8.2 Die privaten Pflanzstreifen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wie z. B. Schlehe, Heckenkirsche, Feldahorn, Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere oder Hartriegel.

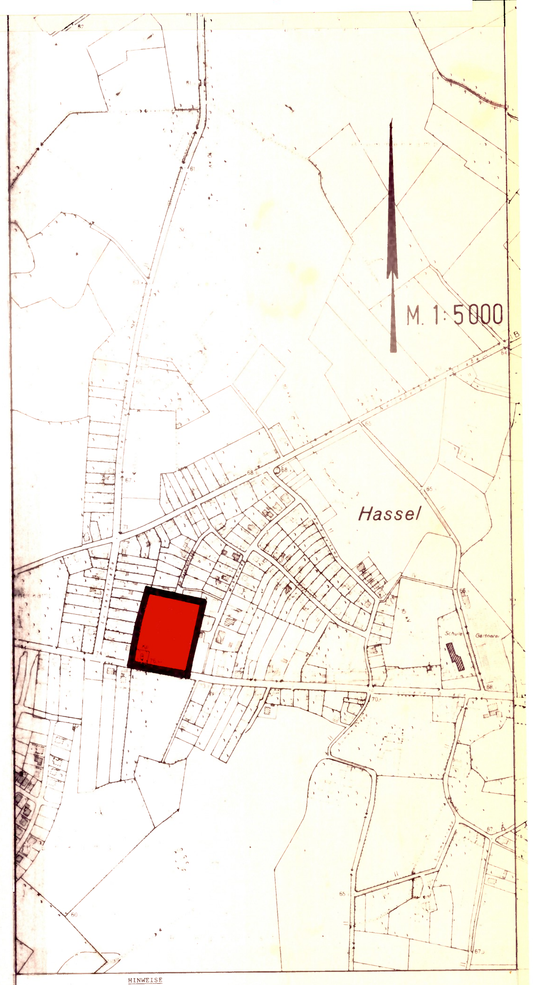
8.3 Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist mit einer standortgerechten Grasansaat herzurichten. Je 150 qm Fläche ist ein Obstbaum mittlerer Größe, z. B. der Arten Apfel, Birne oder Kirsche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die entstehende Obstwiese darf nur extensiv gepflegt werden.

8.4 Zur Verbesserung des Kleinklimas sind mind. 30 % der Wandfläche baulicher Anlagen mit Kletterpflanzen z. B. Efeu im nördl.-und nordöstlichen Bereich und z. B. Wein im südöstlichen bis westlichen Bereich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8.5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9. VERZICHT AUF ELEKTRISCHE HEIZENERGIE

Wegen der negativen Gesamtenergiebilanz ist der Einsatz elektrischer Energie zur Beheizung nicht zulässig.



HINWEISE

1. ANREICHERUNG VON GRUNDWASSER

Unnötige Versiegelung von Flächen, z. B. bei der Herstellung der Garagenzufahrten und der Kraftfahrzeugstellplätze, sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasserabfließen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenlochsteine) versehen, das hat positive Auswirkungen für:
a) den natürlichen Wasserkreislauf,
b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
c) die Bildung von Grundwasser,
d) die Abwehr von Überschwemmungen,
e) die Bildung von pflanzenverfügbaren Wasser.

Die Abläufe von Dachflächen sollten soweit wie möglich nicht an die Kanalisation angeschlossen sondern durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Ggf. ist eine Befreiung vom Anschlußzwang der Entwässerungssatzung der Stadt Selm zu beantragen.

Ferner ist für die Versickerung der gebündelten Dachwässer in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Unna) zu beantragen.

Quellen, Bachläufe und Drainungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Auch bei der Herstellung der öffentlichen Wege und Flächen ist darauf zu achten, daß möglichst durchlässige Materialien verwandt werden.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

Im Interesse des Erhalts der heimischen Pflanzen- und Tierwelt sollte auf das Aufpflanzen von Nadelbäumen verzichtet und heimische Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden.

Die Stadt Selm (Tiefbauamt) gewährt beim Neubau von Häusern den Kaufpreis eine Baumgarde.
Bei schmalen Straßen, in denen eine Straßenbegrünung nicht möglich ist, legt die Stadt Selm auf Wunsch der Anlieger auf den privaten Grundstücken Baumreihen an.

3. SCHUTZ VON BODENDENKMÄLERN

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder den Westf. Museum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/2161) unverzüglich anzuzeigen und die Entdekkungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4. ANLAGEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN

Anlagen für erneuerbare Energien können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

5. WIEDERVERWENDUNG DES BODENAUSHUBES

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich des Baugebietes wiederzuverwenden.

6. UNZULÄSSIGKEIT VON DRAINAGEN

Ring- oder Flächendränagen dürfen nicht vorgenommen werden.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 12 FLURSTÜCKSNUMMERN
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE GEBÄUDE

Weiter Signaturen sh. Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

NACHRICHTL. DARSTELLUNGEN

- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPLANTE GEBÄUDE
- VORHANDENE JEDOCH NOCH NICHT EINGEMESSENE GEBÄUDE

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO und Nr. 1.1.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

05	Geschoßflächenzahl	(Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
04	Grundflächenzahl	(Nr. 2.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
I	Zahl der Vollgeschosse	(Nr. 2.7. der Anlage zur PlanzVO 90)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise	(Nr. 3.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
	Baugrenze	(Nr. 3.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf	(Nr. 4.2 der Anlage zur PlanzVO 90)
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen	(Nr. 6.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(Nr. 6.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB und Nr. 6.4. der Anlage zur PlanzVO 90)
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(Nr 6.3 der Anlage zur PlanzVO 90)
	Fußgängerbereich / Fußweg	

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9. der Anlage zur PlanzVO 90)

	Parkanlage	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a+b BauGB und Nr. 13.2.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
	Bäume	sh. Textliche Festsetzung Ziffer 8
	Sträucher	sh. Textliche Festsetzung Ziffer 8
	sonstige Bepflanzungen	sh. Textliche Festsetzung Ziffer 8
	Privater Pflanzstreifen	sh. Textliche Festsetzung Ziffer 8

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 6, § 39h Abs. 1 BauGB, § 10 Abs. 1 und 2 des StBauFG)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BBauG und Nr. 14.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

SONSTIGE PLANZEICHEN

XXXX	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (sh. Textliche Festsetzung Ziffer 7)	(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB und Nr. 15.11 der Anlage zur PlanzVO 90)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.13. der Anlage zur PlanzVO 90)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO und Nr. 15.14. der Anlage zur PlanzVO 90)
D=45°	Dachneigung	(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)
	Hauptfirstrichtung	
	Sichtflächen an Straßeneinmündungen (Im Bereich der Sichtflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen gem § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem § 14 BauNVO und jegliche sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberkante, unzulässig.)	(§ 9 Abs. 1 Nr 10 BauGB)

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung STADT SELM Planungsamt
4714 Selm, den 25.03.93
Der Stadtdirektor Im Auftrage:
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 25. 03. 1993 aufgestellt worden.
4714 Selm, 05. 01. 1994 den
Stadtdirektor

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB ist entsprechend dem Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 13.12.90 in der Zeit vom 29.06.92 bis 17.07.92 durchgeführt worden.
4714 Selm, den 05. 01. 1994
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 25.03.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen.
4714 Selm, den 05.01.1994
Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 08. 1993 bis 10. 09. 1993 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 15. 07. 1993 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
4714 Selm, den 05. 01. 1994
Stadtdirektor

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 04. 11. 1993 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4714 Selm, den 05. 01. 1994
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Stand der Katasterkarten (ohne örtliche Überprüfung) Dezember 1992

Katasteramt Lünen
(Datum) (Unterschrift)
Kreisvermessungsdirektor
Amts- (Berufs)bezeichnung

Dieser Plan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB dem Regierungspräsidenten Arnsberg angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
(Verfügung vom
Az. .....)
4714 Selm,
den
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Dieser Plan wurde am 17.01.1994 öffentlich bekanntgemacht.
4714 Selm, den 02. Feb. 1994
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Selm
Bebauungsplan Nr. 5
Lünener Straße / Am Kapellenknapp

Gemäß den §§ 2 und 10 BauGB und den §§ 4 und 28 GO NW, sowie § 81 der BauONW

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) in Verbindung mit BauGB-MaßnahmenG / Invest. Erl - und Wohnbaulandg.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), geändert durch E Vertr. v. 31.08.1990 (BGBl. II S.889,1122)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl I Nr 3 v. 2201.91)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (Gv NW S. 803).

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120.

GEMARKUNG : Bork
FLUR (EN) : 6
RAHMENKARTE(N) :
MASSTAB : 1:1000

Ausgefertigt
Selm, den 05. 01. 1994
Die Bürgermeisterin

BEARBEITUNGSSTAND : 25.03.1993