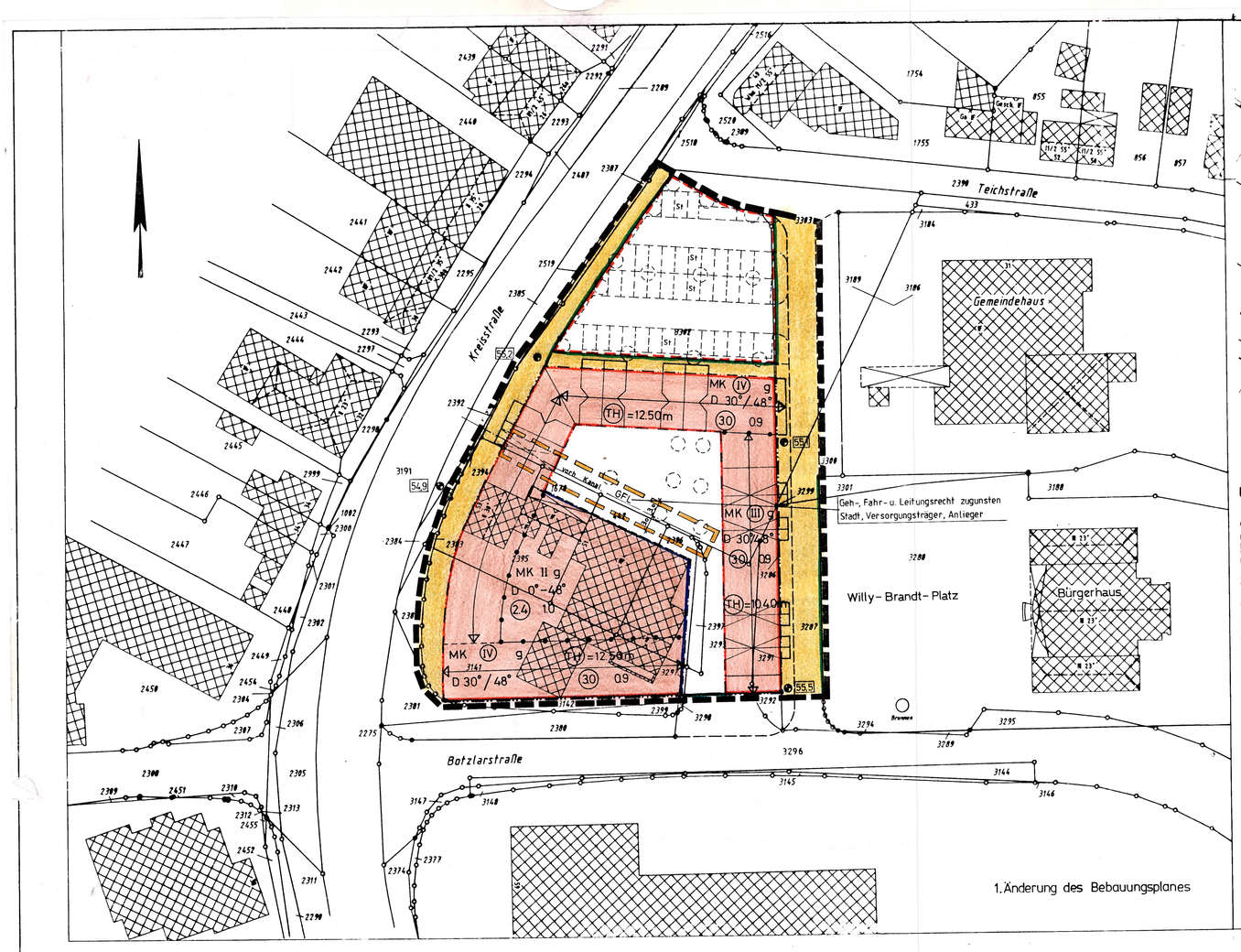
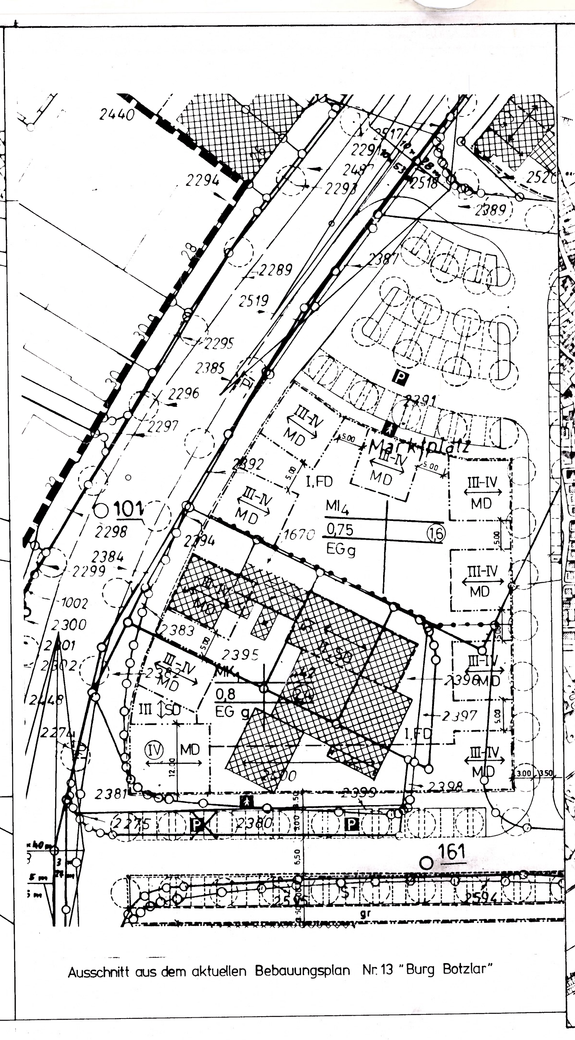
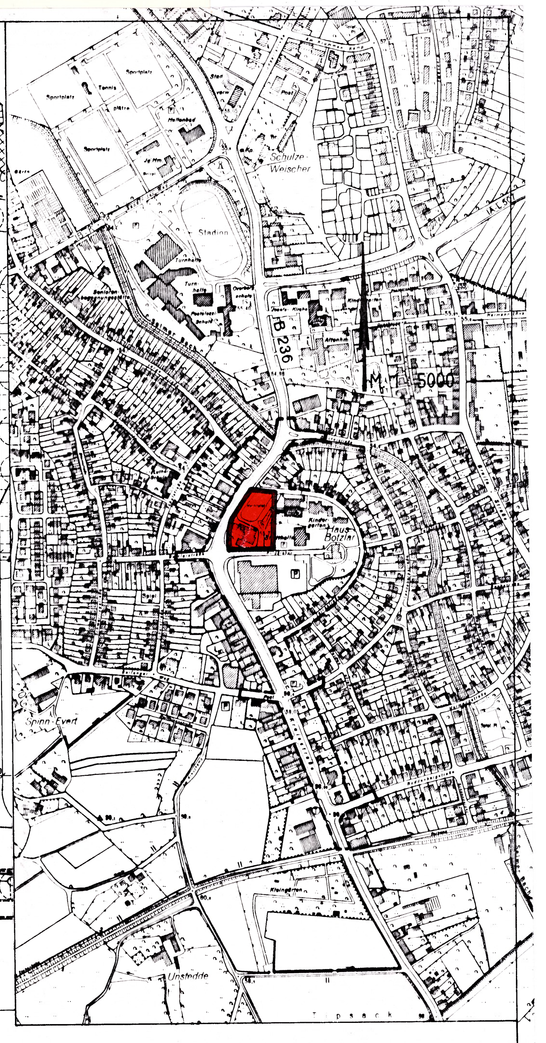


1. Änderung des Bebauungsplanes



Ausschnitt aus dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 13 "Burg Botzlar"



Bebauungsplan Nr. 13 "Burg Botzlar"

1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Nutzungsbeschränkung**
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO gilt im festgesetzten Kerngebiet folgende Nutzungsbeschränkung:

1.1 Nicht zulässig sind
- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos;
- Nachtlokale jeglicher Art;
- Diskotheken;
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist;
- Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen;
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 Im MK-Gebiet sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und sonstige Wohnungen) ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

2. **Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien**

Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können Überschreitungen der Baulinien bzw. Baugrenzen durch Erker, Treppenhäuser oder andere aus der Gebäudefront herausstretende Teile von Gebäuden bis zu 2 m zugelassen werden. Ein Zurückbleiben dieser Gebäudeteile von der Baulinie kann in gleichem Maße gestattet werden.

3. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet entlang der Bundesstraße ist dem Verkehrslärm dieser Straße ausgesetzt. Folgende Schutzmaßnahmen werden daher erforderlich:

3.1 In Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung sind in die Gebäude Fenster einzubauen, die den festgesetzten Schallschutzklassen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" entsprechen:
- Bei Wohnräumen Schallschutzklasse II (Schalldämm-Maß 30 bis 34 dB)
- bei Schlafräumen Schallschutzklasse III (Schalldämm-Maß 35 bis 39 dB)
- bei Unterrichtsräumen, Arztpraxen und Räumen mit ähnlicher Nutzung Schallschutzklasse III (Schalldämm-Maß 35 bis 39 dB)
- bei Büros für mehrere Personen Schallschutzklasse II (Schalldämm-Maß 30 bis 34 dB).

3.2 Schlafräume und Kinderzimmer müssen mit einer schallgedämpften Dauerlüftungseinrichtung ausgestattet werden, die mindestens dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht. Die Schalldämmung der Fenster darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

4. **Höhen der baulichen Anlage**

4.1 Die zulässigen Traufenhöhen der Hauptbaukörper sind dem Planeintrag zu entnehmen. Die Traufenhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

4.2 Gebäudesockel sind unzulässig.

5. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauNVO)

5.1 Gestaltung der Dächer

5.1.1 Für Baukörper mit vorgeschriebener Hauptfirstrichtung (<------>) sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° zulässig. Quer zu der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung verlaufende Dächer sind nur mit einer Neigung von 48° zulässig. Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten und auch mit Flachdächern ausgeführt werden. Die geneigten Dächer der Neubauten sind mit Ziegeln oder ziegelformatigen Materialien in den Farben rot bis braun zu decken. Als Ausnahme sind nicht blanke oder nichteloxierte Metalldächer zulässig. Werkstoffimitate aus Kunststoff oder bituminierten Pappen sind nicht zulässig.

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

5.2 Gestaltung der Fassaden

5.2.1 Fassaden sind mit Ziegeln oder sonstigen Verblendern in den Farben rot bis rotbraun herzustellen. Kombinationen mit Putz sind zulässig, soweit der Anteil des Sichtmauerwerkes überwiegt. Werkstoffimitate, emaillierte Fassadenelemente und Fliesen sind nicht zulässig.

5.2.2 Fensterlose Fassaden oder Wände von Gebäuden zu öffentlichen Straßen und Plätzen sind im Erdgeschoß unzulässig. Die Brüstungen der Fenster dürfen im Erdgeschoß nicht höher als 1,60 m angeordnet werden.

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

5.2.4 Blanke oder eloxierte Metallrahmen sind für Fenster und Türen unzulässig. Ausnahmen können im Erdgeschoß zugelassen werden.

5.2.5 Schaufenster von Einzelhandelsgeschäften sind von einer Verkleidung oder einer geschlossenen Werbeschrift freizuhalten.

5.3 Gestaltung von Werbeanlagen

5.3.1 Werbeträger, die über die gesamte Hausbreite gehen, sind unzulässig. Sie sind auf eine Länge von 50% der zugehörigen Breite der Hausfront bzw. der Breite des zugehörigen Geschäftslokals zu beschränken. Sogenannte Ausleger als Werbeträger sind auf eine Größe von 90 x 100 cm zu beschränken. Werbeträger dürfen nur im Erdgeschoß und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

5.3.2 Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher und solcher Lichtwerbung bestehen, bei denen die Beleuchtung ganz oder tlw. im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird.

5.4 Allgemeine Festsetzungen

Aneinandergebaute Baukörper sind hinsichtlich der Art der Dachgauben und des Außenwandmaterials einheitlich zu gestalten.

5.5 Ausnahmeregelungen

Von den vorgenannten Gestaltungsvorschriften der Ziffer 5 können Ausnahmen zugelassen werden.

6. **Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONW)

6.1 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für Mülltonnen sind mit Hecken, Abpflanzungen aus Sträuchern, Bäumen oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei den Gehölzen sind heimische Wildarten zu verwenden.

6.2 Die Zufahrten und Standflächen der Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, o.ä.) zu befestigen.

6.3 Nach jedem 5. ebenerdigen Stellplatz ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten.

HINWEISE:

1. **Schutz von Bodendenkmälern**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alter 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 dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte sind 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 Denkmalschutzgesetz).

2. **Schutz des Mutterbodens**
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebfläche abzutragen, aeschaerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit über 8 Wochen zu begrünen.

3. **Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen**
Die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinien für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 1829 über den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

4. **Anlagen für erneuerbare Energien**

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

Oberflächenwasser

Seit den 01.01.96 ist gem. § 51a des Landeswassergesetzes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Die dazu notwendigen Anlagen stellen Abwasseranlagen im Sinne des § 58 LWG dar. Für die Einleitung des Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz.

Anlagen zur Nutzung des Oberflächenwassers (z.B. Zisternen) auf den privaten Grundstücken können zugelassen werden.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Flurstücksgrenzen
- 123 Flurstücksnummern
- vorh. Gebäude

Weitere Signaturen sh. Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein Westfalen

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- mögliche Stellplatzaufteilung
- Bäume
- 55,2 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche in m ü. NN

GEMARKUNG : SELM
FLUR : 9
RAHMENKARTE(N) : 129N, 129S
MASSTAB : 1:500
BEARBEITUNGSSTAND : 21.05.1996

FESTSETZUNGEN

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

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO und Nr. 1.2.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

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

(30) Geschoßflächenzahl z.B. (30) (Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 90)

09 Grundflächenzahl z.B. 09 (Nr. 2.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.7. der Anlage zur PlanzVO 90)

II als Höchstgrenze z.B. II

(III) zwingend, z.B. III

(TH) =10.40 Traufhohe, zwingend, z.B 10.40 sh. Ziffer 41 der textl. Festsetzungen (Nr. 28. der Anlage zur PlanzVO 90)

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

g Geschlossene Bauweise (Nr. 3.2. der Anlage zur PlanzVO 90)

Baulinie (Nr. 3.4. der Anlage zur PlanzVO 90)

Baugrenze (Nr. 3.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und Nr. 15.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

St Stellplätze

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sh. Planeintrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Nr. 15.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsgebietes (§ 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 0°-48° Dachneigung z.B. 0°-48° (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

D 30°/48° Dachneigung 30° oder 48° sh. Ziffer 511 der textl. Festsetzungen

Hauptfirstrichtung

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung STADT SELM Planungsamt Bearbeitungsstand: 03. 96 Selm, 14.01.97 Der Stadtdirektor ~~Im Auftrage~~ gez. Schulze Böing ~~Baudezernentin~~	Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 14.03.96 aufgestellt worden. Selm, 14.01.97 gez. Vaerst Stadtdirektor	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB ist entsprechend dem Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom in der Zeit vom bis durchgeführt worden Selm, Stadtdirektor
Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 14.03.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung beschlossen. Selm, 14.01.97 gez. Vaerst Stadtdirektor	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.96 bis 26.07.96 öffentlich ausgelegen Die Offenlegung wurde am 13.06.96 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Selm, 14.01.97 gez. Vaerst Stadtdirektor	Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 19.09.96 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Selm, 14.01.97 gez. Vaerst Stadtdirektor
Die Planungsunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planz.eichenverordnung vom 18.12.1990 Stand der Katasterkarten (ohne örtliche Überprüfung) ~~Unna~~, Selm, 18.01.96 Fuhle ~~Kreisvermessungsdirektor~~ Öffentl. best. Verm. Ing.	Dieser Plan wurde gemäß § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz mit Verfügung vom 13.03.97 Az 35.2.1-2.4-UN-1/97 genehmigt. Arnsberg, 13.03.97 Bezirksregierung Arnsberg Im Auftrage: gez. Krusat	Dieser Plan wurde am 12.05.97 öffentlich bekanntgemacht. Selm, Der Stadtdirektor ~~Im Auftrage~~ gez. Schulze Böing ~~Baudezernentin~~

Stadt mit Freiraum...
Selm

Bebauungsplan Nr. 13 "BURG BOTZLAR", 1.Änd.

Gemäß den §§ 2 u. 10 BauGB und den §§ 7 u. 41 GO NW, sowie § 86 der BauO NW

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl I Nr. 3 v. 22.01.1991)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 13.04.1995 (GV NW S. 218).

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) Rd.Erl. des Innenministers v. 20.12.1978 I D 2 - 7120.

Ausfertigung:

Hiermit wird beurkundet, daß der textliche bzw. zeichnerische Inhalt dieser Planurkunde mit dem Willen des Rates der Stadt Selm übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Selm, 16.01.97 Die Bürgermeisterin

gez. Hamann