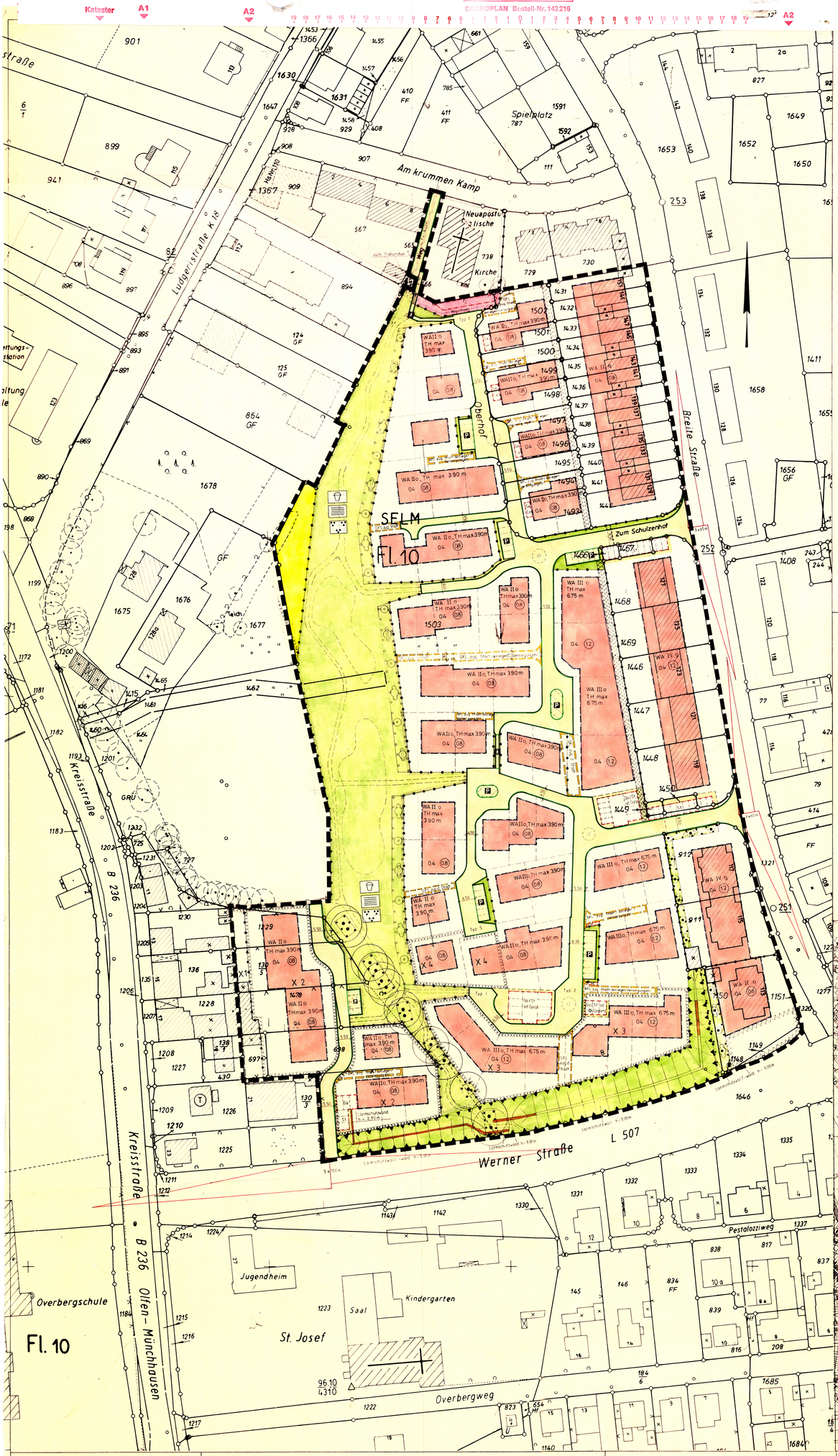
OBJEKT:
PLAN-NR. BLATT-NR.
GEOPLAN Bestell-Nr. 143216

Kataster A1 A2



GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN / TEXTL. FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

1.1 Die Dachneigung beträgt 25 – 50 Grad. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Neigung können bei Dachbegrünungen gestattet werden, wenn die Dachflächen mindestens zur Hälfte mit einer die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreitenden oder als Flachdach ausgebildet werden.

1.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firstgleichheit, Baukörper und Traufhöhe zulässig.

1.3 Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Drempelhöhe ist gemessen zwischen Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

1.4 Die Rohdecke der Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m betragen. Sie wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßbodens und der vor dem Grundstück anbaufähigen Höhe der Gehweg- bzw. Fahrbahnoberfläche.

1.5 Dachgauben sind zulässig. Die Länge der Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die zugehörige Dachflächenlänge ergibt sich aus der Summe der Dachflächen, die von einer Dachgaube überdeckt werden. Ferner, gestaffelt für Geschosse bodenseitig gemessen, ist ein Abstand von 1,30 m. Zur Seitenwände der Dachgauben müssen von den Traufen Giebel- bzw. 1,25 m entfernt bleiben.

1.6 Halbkellergeschosse und Überdachungen aus glasfaserverstärkten Polyesterplatten dürfen nicht ausgeführt werden.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE, BESONDERE GARAGENANLAGEN UND GARAGEN

§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

Stellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge, Müllboxen sowie Garagen im Vorgartenbereich sind mit Hecken, Anpflanzungen oder Spalieren so zu begrünen, daß sie mindestens zur Hälfte verdeckt werden. Bei Garagen sind Dachflächen als Dachgärten anzulegen. Bei Garagen sind heimische Kletterpflanzen zu verwenden.

3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

3.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind unbebaute der vorderen Gärten und Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Kraftfahrzeugstellplätze und die im Bebauungsplan festgesetzten Garagen und Carports. Die Vorgärten müssen, soweit sie nicht für den Zugang und die Zufahrt benötigt werden, als Grünfläche gestaltet werden. Bei Baugrundstücken an 2 Straßen können in begründeten Fällen Ausnahmen durch Befreiung gestattet werden.

3.2 Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätzen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster ...) zu befestigen.

4. GESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

Die öffentlichen Straßenflächen sind in Art und Ausführung entsprechend der öffentlichen Verkehrsflächen im übrigen Stadtgebiet anzulegen.

5. VERSORGUNGSLEITUNG DER BAUGEBIETE

§ 23 BauNVO

5.1 Unterpeschene Gebäudeteile, die der baulichen Energiegewinnung durch Sonne, wie Kollektoren und Wärmepumpen, dienen, sowie Wetterschutzgitter und ähnliche baulichen Anlagen, die nach Landesbauordnung NW zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, soweit sie zur Straße, Gehwegbereich, Grünfläche und zu benachbarten Grundstücken eingehalten.

5.2 Gebäudeteile dürfen nach § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vorstehen, wenn vorspringende Bauteile und Dachaufbauten von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

6. GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 Bau. NW

Bei der Anlage der öffentlichen Grünflächen sind bodenständige Bäume, Sträucher und z.B. Obstbäume, Beerensträucher, Wetterbäume, Kopfweiden, wildblühende, Eberesche und Stieleiche, z.B. Haselnuß, Feldahorn, Hainbuche, Wetterbäume, Wildbirne, Pfaffenhut, geeignet Schnittlinde, zu verwenden.

7. LÄRMSCHUTZ

§ 9 BauGB

Das Plangebiet liegt den Verkehrslärm der B 236 (Kreisstraße) und der L 507 (Neue Werner Straße) ausgesetzt.
Folgende Schutzvorkehrungen werden festgesetzt:

Für Fenster von Wohn- und Schlafräumen im den WA X 1 bis X 4 bezeichneten Bereichen werden folgende Schallschutzklassen und Schallschutzfenster nach der Richtlinie "Schallschutz im Hochbau", August 1987 und DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 festgesetzt:

Bereich	Schallschutz-klasse	Schallschutzfenster - Außenwände Gesamt	Maße R'w
X 1	3	40	35
X 2	3	30	30
X 3	Erdgeschoß :	30	25
	Ober- und Dachgeschoß :	35	30
X 4	3	30	25

Beträgt der Flächenanteil des Fenster mehr als 40 % der betreffenden Außenwandfläche, so muß das Schallschutzmaß des Fensters um die Außenwand entsprechen.

An Terassenüberdachungen ohne Sichtverbindung in Richtung der Straßen B 236 und L 507 werden keine Anforderungen gestellt.

HINWEISE

Die Bauherren werden gebeten, sich vor Planungsbeginn mit der Stadt Selm, Ordnungsamt, Postfach 1 in Dortmund, in Verbindung zu setzen, um die Notwendigkeit evtl. erforderlicher Begleitmaßnahmen und bergschadenssicherungsmaßnahmen zu klären. Es wird darauf hingewiesen, daß Anträge für die Genehmigung von Bauvorhaben im Einflußbereich des unter Abbau stehenden Bergbaus - gem. Bd.-Erlaß des Ministers für Landesplanung und Wohnungsbau vom 21.09.1965, II B 3 - 7965, Nr. 1410 (Mülheimerstraßen, Ausgabe A, Bd. 1277) zu beachten.

Bei Bodenaushubarbeiten können bodenbewohnender Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Fundamente, Ansammlungen von Tierknochen, Tonscherben, natürlichen Bodenverfärbungen, zutage kommen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Westf.), 5952/Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NW).

Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise berücksichtigt werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsbereich zu erreichen:

Zur Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.

Durch Wärmedämmung, -speicherung und die Nutzung von Solarsystemen kann zusätzlich Energie eingespart werden.

Bei der Auswahl der baustoffe sollten Materialien verwendet werden, deren Herstellung mit geringem Energieaufwand und schadstoffarm ist.

Großflächige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Abfließen des Niederschlagswassers. Versiegelte Flächen sollten daher, soweit sie Baumreihen Flächen, die als befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen, das hat positiver Auswirkungen für

a) den natürlichen Wasserkreislauf,
b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
c) die Bildung von Grundwasser,
d) die Reinhaltung von Grundwasser/Quellwasser.

Zur Verminderung des Trinkwasserverbrauchs sollte Regenwasser auf den Grundstücken gesammelt und wiedergenutzt werden sowie wassersparende Sanitärobjekte im Haushaltsbereich vorgesehen werden.

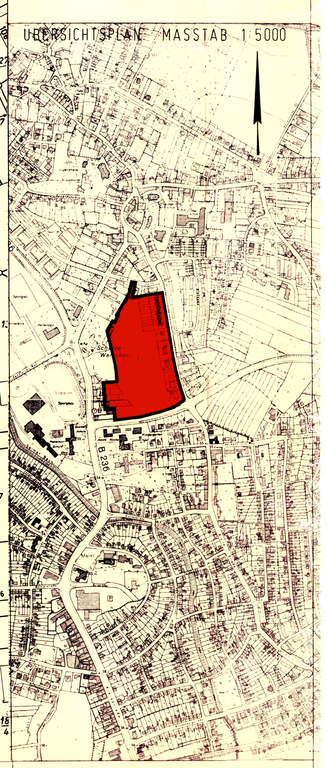
Gullis, Sickerlöcher und Drainagen von Freiflächen dürfen nicht direkt kanalisiert angeschlossen werden.

Bei der Herstellung der öffentlichen Wege und Flächen ist darauf zu achten, daß möglichst durchlässige Materialien verwendet werden.

Bei der Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden.

Fassaden und Dächer sollten eingegrünt werden.

ÜBERSICHTSPLAN MASSTAB 1:5000



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Flurstücksgrenzen
- 123 Flurstücksnummern
- vorm. Gebäude

weitere Signaturen siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse im Landtrakt-Westfalen

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- geplante Grundstücksgrenzen
- geplante Wege
- geplante Wasserflächen
- vorhandene jedoch nicht nicht eingemessene Gebäude, unsicher festgestellt
- geplante Mittelbäume

FESTSETZUNGEN

AUF DER BASIS FOLGENDER RECHTSNORMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; WA § 1 Abs 11 BauNVO

WA Allgemeiner Wohngebiet (§ 4 BauNVO und Nr. 1.1.2. der Anlage zur Planzeichen VO)

MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (Nr. 2.1. der Anlage zur Planzeichen VO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II (Nr. 2.2. der Anlage zur Planzeichen VO)

TH max 390 m Traufhöhe als Höchstgrenze (Nr. 2.8 der Anlage zur Planzeichen VO) TH Traufhöhe als Höchstgrenze auf die Dachhaut

BAUWEISE, BAUGRENZE, BAUGEBIETE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise (Nr. 3.1. der Anlage zur Planzeichen VO)

ED Einzelhäuser Doppelhäuser (Nr. 3.3. der Anlage zur Planzeichen VO)

Baugrenze (Nr. 3.5. der Anlage zur Planzeichen VO)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ANLAGEN FÜR VERKEHR MIT ÖFFENTLICHER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE FÜR LEITUNGEN MIT ÖFFENTLICHER ZWECKBESTIMMUNG, FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FORSTWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf (Nr. 4.1 der Anlage zur Planzeichen VO)

Flächen und Nichtflächen Zweckbestimmung Grünanlage Schulgarten und Bienenhaus

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche (Nr. 4.2. der Anlage zur Planzeichen V.O)

Straßenbegrenzungslinie auch gemischter Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 4.3. der Anlage zur Planzeichen V.O)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 4.5. der Anlage zur Planzeichen V.O)

öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft (Nr. 12.1. der Anlage zur Planzeichen V.O)

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE VORBEREITUNG VON BODENORDNUNGSMAßNAHMEN UND FÜR DIE ERMITTLUNG VON WERTEN DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRUNDSTÜCKE

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 13.1. der Anlage zur Planzeichen VO)

Grünland

Umgrenzung Wiesenlandschaft

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft (Nr. 13.1. der Anlage zur Planzeichen VO)

Grünland

Umgrenzung Wiesenlandschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und Nr. 15.1. der Anlage zur Planzeichen V.O)

Stellplätze

Gg Garagen Co Carports

Müllbehälter

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und Nr. 15.5. der Anlage zur Planzeichen V.O)

Umgrenzung von Flächen für Ge- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Nr. 15.6. der Anlage zur Planzeichen V.O) mit Umweltbeeinflussungen, im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwall

Lärmschutzwand

Umgrenzung der Flächen, die (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Nr. 15.7. der Anlage zur Planzeichen V.O) mit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (Nr. 15.8. der Anlage zur Planzeichen V.O)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 16 Abs. 5 BauNVO; § 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.11. der Anlage zur Planzeichen V.O)

Sichtdreiecke an Straßenecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Sichtflächen sind baulliche Anlagen, einschließlich Garagen ... § 12 BauGB sowie Bepflanzungen ... § 14 BauGB und jegliche sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe (Garagen und Fahrbahnoberkante, einschließ.)

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Dieser Plan ist nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt am 9.12.91 beschlossen worden. Selm, den ... Bürgermeister: Schulz Borg	Dieser Plan hat nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt am 18.04.1991 beschlossen worden. Selm, den 27.04.92 Bürgermeister: Wegener	Dieser Plan hat nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt am 13.11.89 und 29.01.90 beschlossen worden. Selm, den 06.02.90 Bürgermeister: Wegener
Dieser Plan hat nach § 2 Abs. 6 BauGB gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.10.91 bis 31.10.91 öffentlich ausgelegen. Selm, den 27.04.92 Bürgermeister: Wegener	Dieser Plan hat nach § 2 Abs. 6 BauGB gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.01.92 bis 17.02.92 öffentlich ausgelegen. Selm, den 27.04.92 Bürgermeister: Wegener	Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen ist das Ergebnis mitgeteilt worden. Selm, den 12.03.92 Bürgermeister: Wegener
Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 24.12.91 durch Beschluß des Rates der Stadt Selm gem. § 10 BauGB vom 27.04.92 Selm, den 27.04.92 Bürgermeister: Wegener	Der Bebauungsplan ist am 04.05.1992 durch Verfügung des Kreisdezernenten vom 30.04.1992 - 35.2.1-2.4-UW-5102 - gem. § 11 BauGB genehmigt. Selm, den 21.04.1992 Der Stadtdirektor: Schulz Borg	Die Genehmigung ist am 21.04.1992 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Kreis Coesfeld Nr. 17 vom 29.04.1992 bekanntgemacht worden. Selm, den 29.04.1992 Der Stadtdirektor: Schulz Borg

Bezirksregierung Münster
Dezernat 35

September 1989

Stadtverwaltung Selm
Bauverwaltung
Bauamt

Selm
Bebauungsplan Nr. 21
Geistkamp 4. Änderung

GEMARKUNG	: Selm
FLUR (EN)	: 10
RAHMENKARTE(N)	:
MASSTAB	: 1:500
BEARBEITUNGSSTAND	: 15.10.1991

AUSGEFERTIGT
12. Juni 1992
Selm, den .....
Bürgermeisterin