OBJEKT: Haus- Berge - Straße

24 | 1. Änderung

PLAN-NR. | BLATT-NR.

CABROPLAN Bestell-Nr. 143216

Kataster A1 A2 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 A2 A1 Kataster

SELM

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER GESTALTUNGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "HAUS-BERGE-STRASSE" DER STADT SELM VOM 11.04.1983

§ 1

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Die Dachneigung und die Firstrichtung sind in dem dieser Satzung beigefügten Gestaltungsplan festgelegt. Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung unterschreiten und auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

   Bei Walmdächern darf die Dachneigung der Walmseite die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten. Abweichungen von der Firstrichtung können in Ausnahmefällen gestattet werden.

2. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 5,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Dachgeschoß.

3. Bei den eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen an der Innenseite des Drempels von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.

§ 2

Art und Gestaltung von Einfriedungen

Dichte Einfriedungen wie Mauern, Wände aus Steinplatten, Kunststoffplatten, Glasplatten, Holzplanken, Rohrmatten u.dergl. sind unzulässig.

§ 3

Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind mit Hecken und Abpflanzungen abzugrenzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER STADT SELM

1. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN/BAULINIEN

   Gebäudeteile sowie die in den seitlichen Abstandsflächen der Häuser an der B 236 vorgesehenen Nebengebäude dürfen gem. § 23 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung die Baulinien bzw. die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Einraumüberdachungen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

2. Die Gebäude zwischen der Straßen Königskamp und der B 236 sind den Verkehrslärm der B 236 ausgesetzt. Aus Immissionsschutzgründen werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

2.1 Fenster- und Türöffnungen von Aufenthaltsräumen zur B 236 hin sind im Erd- und Dachgeschoß unzulässig.

   Ausnahmsweise können gem. § 11 Abs. 1 BauGB nicht zu öffnende Lichtöffnungen zur B 236 vorgesehen werden, wenn in Schlafräumen ein Mittelungspegel von 55 - 60 dB (A) nachts und in den übrigen Räumen ein Mittelungspegel von 60 - 65 dB (A) tags nicht überschritten wird (sh. VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3).

   Bei den Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß zur Nord- und Südseite sind nur Schallschutzfenster in der Dachfläche liegend (bewertetes Schalldämaß mind. 30 dB (A)) und soweit notwendig, auch mit Dachentlüftung zulässig.

2.2 Die seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zwischen der Straße Königskamp und der B 236 sind in voller Breite mit 1 m hohen und 1 m tiefen Nebenanbauten, die nicht dem ständigen Aufenthalt dienen dürfen, zu überbauen. Die Höhe dieser Baukörper errechnet sich ab Unterkante Bodecke des Erdgeschosses der Wohnhäuser.

2.3 An den im Plan festgesetzten Stellen sind Lärmschutzwände, die den Anforderungen nach den Richtlinien für Lärmschutzwände genügen müssen, zu errichten. Die Länge muß mind. 10 m, gemessen ab Hinterkante Gebäude, und die Höhe mind. 2,50 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden, betragen.

3. Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der B 236 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 der Baunutzungsverordnung sowie Nebenanlagen gem. § 14 der Baunutzungsverordnung bis auf Einfriedungen unzulässig.

4. Die Grundstücke sind zur B 236 lückenlos ohne Tür und Tor einzufrieden.

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 Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenschotsteine) 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 pflanzenverfügbarem Wasser.

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

   Ferner ist für die Versickerung der gesammelten 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 Anpflanzen von Nadelbäumen verzichtet und heimische Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden.

   Die Stadt Selm (Tiefbauamt) gewährt beim Neubau von Häusern den Bauherren eine Baumspende.

   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. BEGRÜNUNG VON DÄCHERN UND FASSADEN

   Zur Verbesserung des Kleinklimas wird den Bauherren empfohlen, die Fassaden der Gebäude und Flachdächer, insbesondere die von Garagen, zu begrünen.

4. BEACHTUNG DES UNTERTÄGIGEN BERGBAUES

   Die Bauherren werden gebeten, sich vor Planungsbeginn mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Hauptabteilung T 4, Dortmund, in Verbindung zu setzen, um die Notwendigkeit evtl. erforderlicher Bergschadensanpassungs- und Bergschadenssicherungsmaßnahmen zu prüfen. Bei der Planung und der Bebauung sind die Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaues - gem. Rd.-Erlaß des Ministers für Landesplanung und Wohnungsbau vom 10.09.1963, II B 2 - 796, Nr. 1435 (Ministerialblatt, Ausgabe A, Nr. 127) zu beachten.

5. SCHUTZ VON BODENDENKMÄLERN

   Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Denkmalspflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

6. ANLAGEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN

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

M. 1:5000

B 236

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummern
weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten- und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

geplante Wohngebäude
geplante Grundstücksgrenzen
vom Verfasser noch nicht eingemessene Gebäude örtlich festgestellt
B 236 Straßenbezeichnung

FESTSETZUNGEN

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

WA — Wohnbauflächen — (§ 4 BauNVO und Nr. 1.1. der Anlage zur PlanzVO 90)

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

(08) Geschoßflächenzahl — (Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
04 Grundflächenzahl — (Nr. 2.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II — (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)
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)
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

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

Private Grunfläche (Hausgärten)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Nr. 15.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Nr. 15.8. der Anlage zur PlanzVO 90)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — (§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.1. 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. 15.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
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 0,70 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberkante, unzulässig.) — (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Lärmschutzwand — (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

AUSGEFERTIGT

Selm, den 30. Sep. 1992

Bürgermeisterin

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung
Stadt Selm
Planungsamt
4/14 Selm, den 11.06.1991
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 20.02.1991 aufgestellt worden.
4/14 Selm, den 28.01.1992
Stadtdirektor

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB ist entsprechend dem Beschluß des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung vom 23.10.88 in der Zeit vom 25.09.89 bis 13.10.89 durchgeführt worden.
4/14 Selm, den 28.01.1992
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 28.02.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen.
4/14 Selm, den 28.02.1992
Stadtdirektor

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.1991 bis 19.09.1991 öffentlich ausgelegen.
Die Öffentlegung wurde am 08.08.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
4/14 Selm, den 28.02.1992
Stadtdirektor

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 05.12.1991 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4/14 Selm, den 28.02.1992
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.81
Stand der Katasterkarten (ohne örtliche Überprüfung): April 1989
Vermessung vom: 05.07.1991 (Datum)
Kreis Unna Katasteramt
Vermessungsdirektor
(Unterschrift)
(Amtsbezeichnung)

Dieser Plan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 24.8.92
Az. 35.2.1-2.4-UV-10/92
8.10.92
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Dieser Plan wurde am 6.10.1992 öffentlich bekanntgemacht.
4/14 Selm, den 8.10.1992
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

STADT SELM

Bebauungsplan Nr. 24

HAUS - BERGE - STRASSE

1. ÄNDERUNG

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

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), zuletzt geändert durch Verfassung vom 23. 01. 1990 (BGBl I S. [illegible])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom [illegible] 18. 12. 1990

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.d. Innenministers vom 20.12.1978 I02 - 7120.

GEMARKUNG : SELM
FLUR (EN) : 9
RAHMENKARTE(N) : 0128 S
MASSTAB : 1 : 1000
BEARBEITUNGSSTAND : 11.06.91