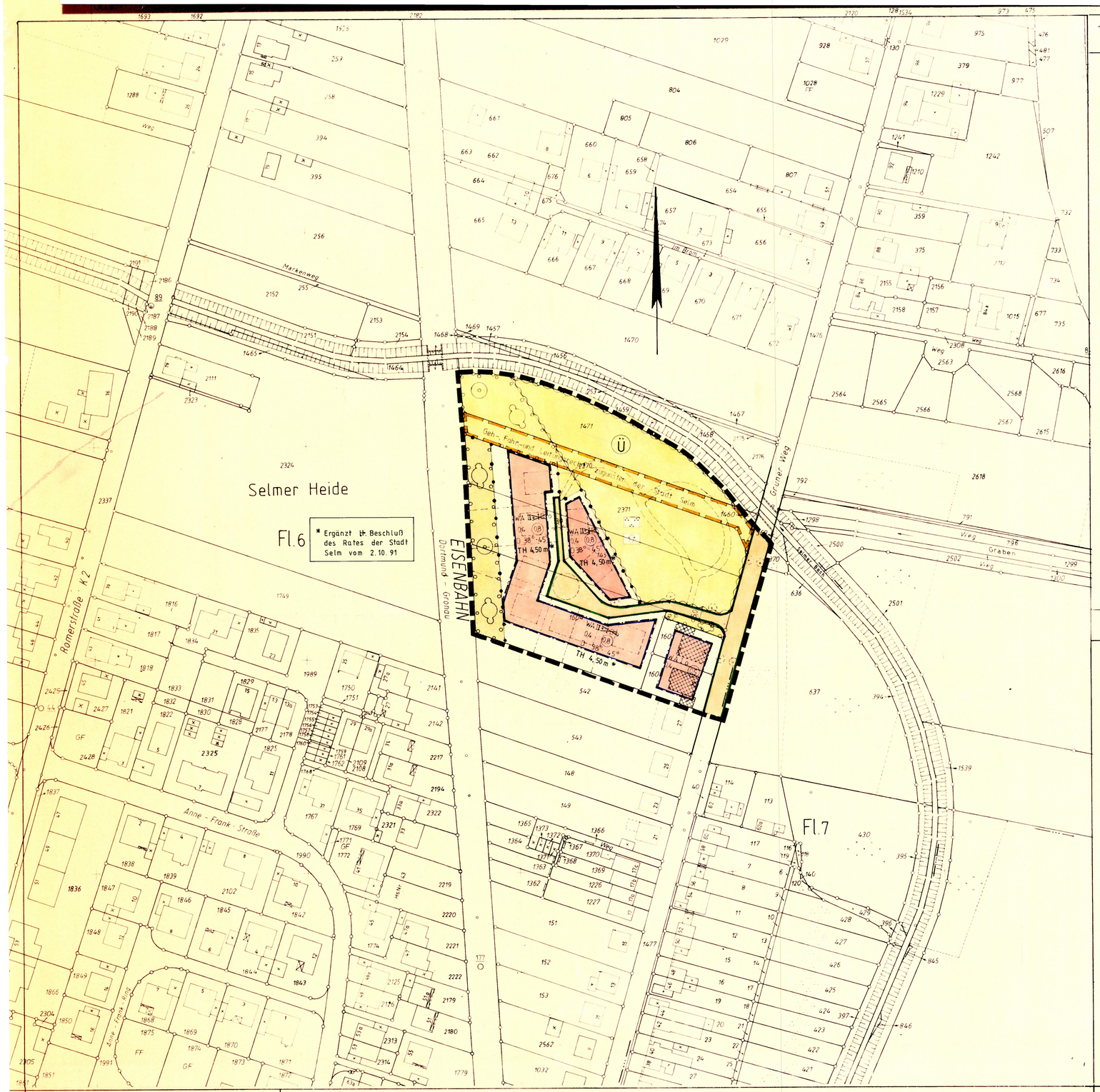
OBJEKT:
PLAN-NR. BLATT-NR.
CABROPLAN Bestell-Nr. 143216



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1.1 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigung (s. Planeintrag bzw. Legende) können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten. Bei Walmdächern darf die Dachneigung der Walmseite die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten.

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

1.2 Bei den eingeschossigen 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 1/3 der zugehörigen Dachflächenlänge betragen. Die zugehörige Dachflächenlänge ergibt sich aus der Schnittlinie zwischen der Dachhaut und einer angenommenen Ebene, parallel zur Oberkante Rohdecke des Geschoßfußbodens in einem Abstand von 2,30 m. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von dem freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben.

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

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER
(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW)

Einstellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge und für Müllboxen sind mit Hecken, Anpflanzungen aus Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

3. 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.

4. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN

Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

5. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

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

6. NEBENANLAGEN

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind außerhalb der Vorgärten untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO zulässig, soweit sie den Nutzungszwecken der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seinen Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

7. LÄRMSCHUTZ

Der Planbereich liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesbahnlinie Dortmund-Gronau. Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Eisenbahnlinie zugewandt sind, müssen der Schallschutzklasse II nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" entsprechen.

Sofern Schlafräume und Kinderzimmer, die der Eisenbahnlinie zugewandt sind, nicht über geschlossene fensterähnliche Fenster belüftet werden können, ist der Einbau einer von Öffnen der Fenster unabhängigen ausreichenden Dauerlüftungseinrichtung erforderlich. Die Dauerlüftungseinrichtung darf den Schallschutz nicht verschlechtern.

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 Regenfallen ein verstärktes Wasserabfließen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Baulichen Flächen, die die Befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugsteinen) 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. Gfl. ist eine Befreiung von Anschlußzwang der Entwässerungssatzung der Stadt Selm und eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Versickerung der gebündelten Dachwässer bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Unna) zu beantragen.

Quellen, Bachläufe und Drainagen 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 Bäumchen an.

3. BEGRÜNUNG VON DÄCHERN UND FASSADEN

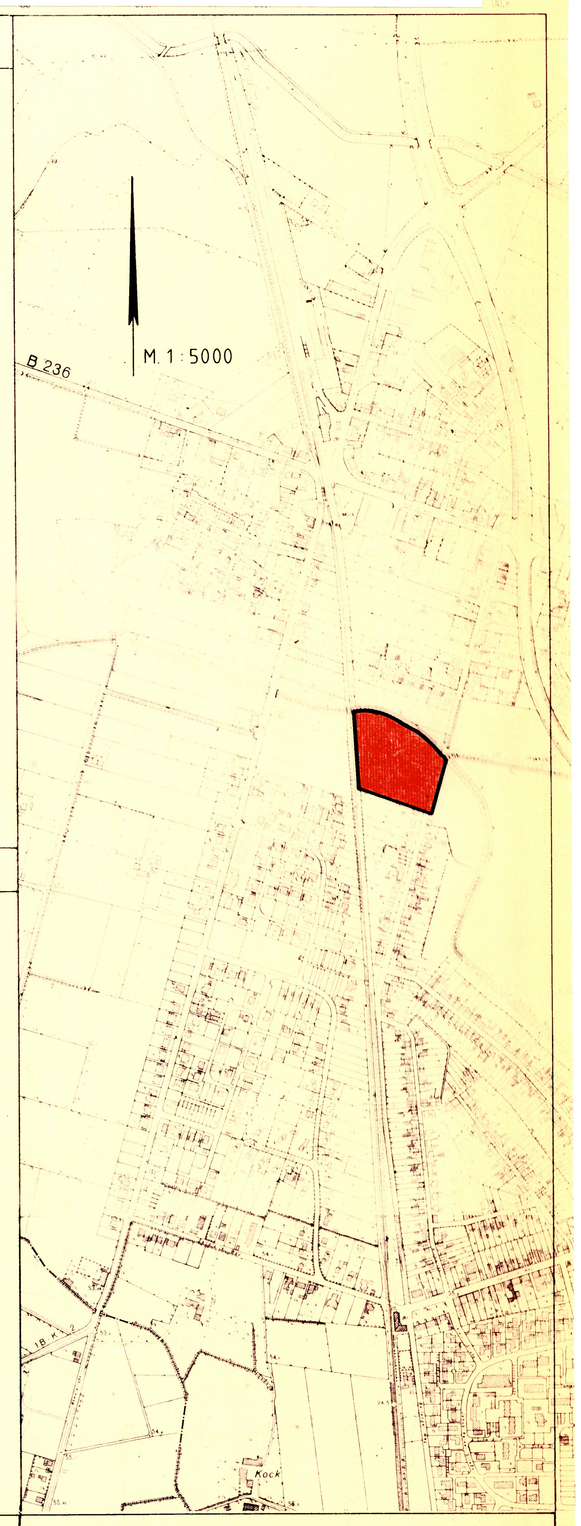
Zur Verbesserung des Kleinklimas wird den Bauherren empfohlen, die Fassaden der Gebäude und Flachdächer, insbesondere die von Garagen, zu begrünen.

4. BEACHTUNG DES UNTERTÄGIGEN BERGBAUES

Die Bauherren werden gebeten, sich vor Planungsbeginn mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Hauptabt. T 4, Dortmund, in Verbindung zu setzen, um die Notwendigkeit evtl. erforderlicher Bergschadensanpassungs- und Bergschadensicherungsmaßnahmen zu prüfen. Bei der Planung und der Bebauung sich 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 VOR BODENDENKMÄLERN

Bei Bodenbewegungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., 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 Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/3261) unverzüglich anzuzeigen und die Bodenkampagne mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Flurgrenzen
- 6 Flurnummern
- Flurstücksgrenzen
- 123 Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude

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

Nachrichtliche Darstellungen

- geplante Grundstücksgrenzen
- geplante Wohnhäuser
- geplante Straßenbäume
- geplante Wege
- Ü Gesetzliche Überschwemmungsgebietsgrenze § 112 LWG

Hinweise *

Bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine organoleptische Begutachtung des Bodenaushubs vorzunehmen.

Im Bereich der Spielfläche ist ein verdichteter Unterbau als Grabsperre vorzusehen.

* Ergänzt/geändert lt. Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 2.10.91

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 81)

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

(08)	Geschoßflächenzahl	(Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 81)
04	Grundflächenzahl	(Nr. 2.5. der Anlage zur PlanzVO 81)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. II	(Nr. 2.7. der Anlage zur PlanzVO 81)

Höhe baulicher Anlagen s.u.
~~+ I D Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein~~ *

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

o	Offene Bauweise	(Nr. 3.1. der Anlage zur PlanzVO 81)
	Baugrenze	(Nr. 3.4. der Anlage zur PlanzVO 81)

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

	Straßenverkehrsflächen	(Nr. 6.1. der Anlage zur PlanzVO 81)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(Nr. 6.2. der Anlage zur PlanzVO 81)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9. der Anlage zur PlanzVO 81)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

HÖHE BAULICHER ANLAGEN * (Nr. 2.8 der Anlage zur PlanzVO 90)

TH Traufhöhe z.B. max. 4,50 bezogen auf die vor dem Grundstück anzutreffende OK der Gehwegfläche bzw. der Mischverkehrsfläche

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 81)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB und Nr. 13.2.1. der Anlage zur PlanzVO 81)
	Bäume	
	Sträucher	
	Privater Pflanzstreifen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Nr. 15.5. der Anlage zur PlanzVO 81)
	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. 15.13. der Anlage zur PlanzVO 81)
D 38°-45°	Dachneigung z.B. 38°-45°	(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung STADT SELM Planungsamt 4714 Selm, den 28 11 90 Der Stadtdirektor Im Auftrage:	Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 28 11 90 aufgestellt worden. 4714 Selm, den 04 12 90 Stadtdirektor	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB ist entsprechend dem Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 31 10 85 in der Zeit vom 17 02 86 bis 03 03 86 durchgeführt worden. 4714 Selm, den 04 12 90 Stadtdirektor
Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 28 11 90 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen. 4714 Selm, den 04 12 90 Stadtdirektor	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.1991 bis 25.03.1991 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 04.02.1991 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 4714 Selm, den 13.11.1991 Stadtdirektor	Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 02.10.1991 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. 4714 Selm, den 13.11.1991 Stadtdirektor
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.81 Stand der Katasterkarten (ohne örtliche Überprüfung) 09 90 Unna, 18. Januar 1991 (Ort) (Datum) Kreisvermessungsdirektor Siegel Unterschrift 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 13.03.92 Az. ~~35.2.1-2.4-UN-3/2~~ 4714 Selm, den 25.06.92 Der Stadtdirektor Im Auftrage:	Dieser Plan wurde am 19.05.92 öffentlich bekanntgemacht. 4714 Selm, den 25.06.92 Der Stadtdirektor Im Auftrage:

STADT SELM
Bebauungsplan Nr. 27
Grüner Weg, Selmer Bach, Bundesbahn

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 Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl I S. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30.07.1981.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO 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 102 - 7120.

GEMARKUNG	:	SELM
FLUR (EN)	:	6
RAHMENKARTE(N)	:	0030 9
MASSTAB	:	1 : 1000
BEARBEITUNGSSTAND	:	19.11.1990