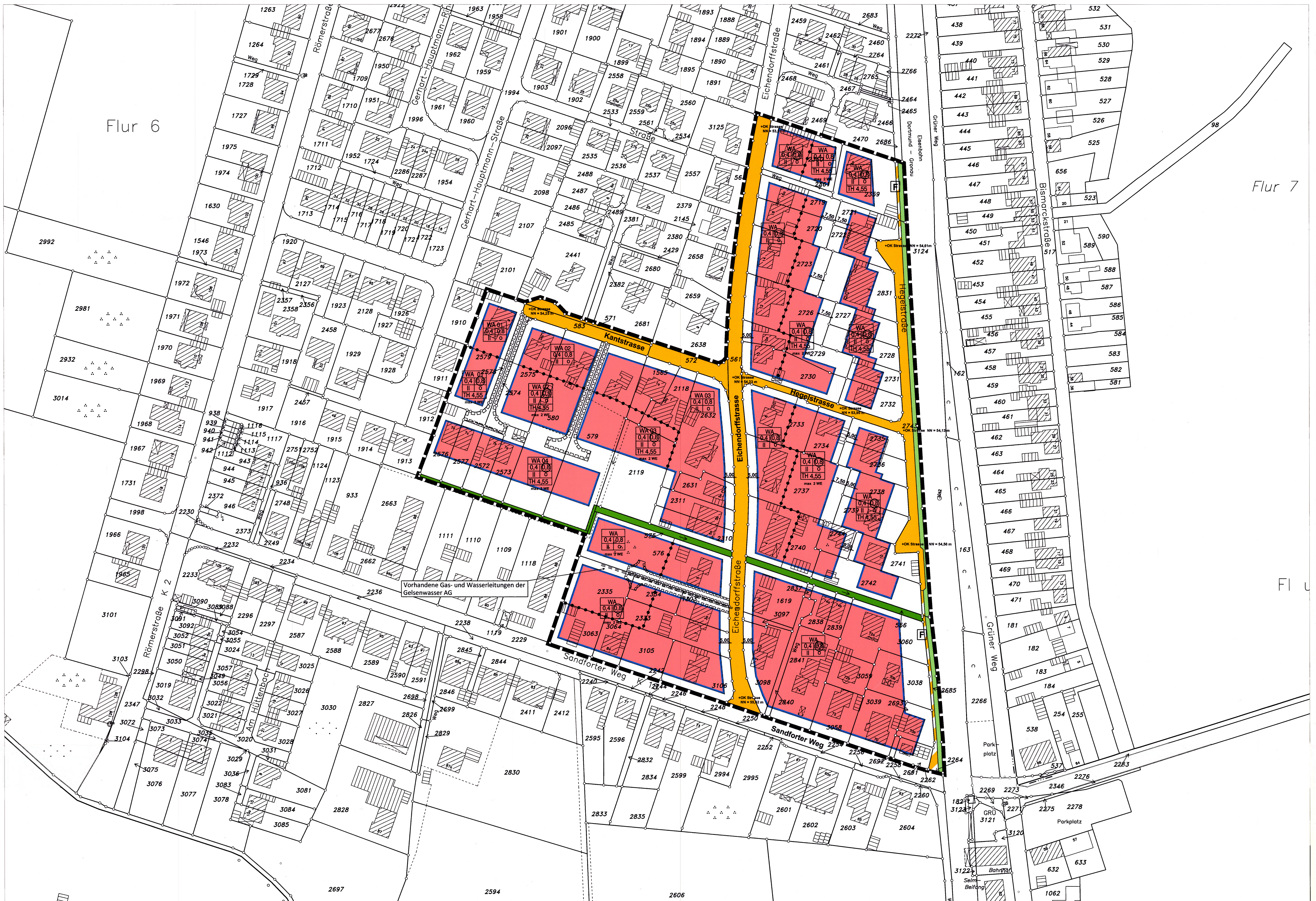




Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 45 1. "Änderung Eichendorffstraße/ Kantstraße/ Hegelstraße" gem. § 9 BauGB

- ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)
1. Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zulässig.
2. Dachgauben/ Dachschneitte
Die Länge von Dachgauben bzw. Dachschneitten 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.
3. **GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)
2.1. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und für Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen aus Sträuchern, Bäumen oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern.
2.2. Zufahrtflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenblöcken, Fahrschienen oder gleichwertigen Ersatzlösungen herzustellen.
4. **ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)
Auf den nicht überbauten Flächen sind innerhalb der vorgelagten Garagen oder Nebenanlagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstückes. Bei Grundstücken an 2 Straßen und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.
5. **Lärmschutz**
(§ 9 BauGB)
Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Bahnlinie zugewandt sind, müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB aufweisen.

Hinweise

1. SCHUTZ VON BODENDENMÄLERN

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 geologisch-geologischer Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfäl. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/2466, Fax: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), 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 NRW).

2. WIEDERVERWENDUNG DES BODENAUSHAUS

Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich des Baugebietes wiederzuverwenden.

3. Schutz des Mutterbodens

Gem. § 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von der Baubetriebsfläche abzutragen, sachgerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit von über 8 Wochen zu begrünen.

4. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinie für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 18259 über den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

5. Einsatz von Sekundärbaustoffen

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 7 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

6. Schutz des vorhandenen Grabensystems

Im Plangebiet existiert ein Grabensystem, das Gewässerereignisse hat und mit entsprechendem Gewässerandrängen (gem. § 90a, Abs. 5 LWG mind. 5 m) zu schützen ist und von jeglichen baulichen Anlagen, dazu zählen u.a. auch Fahrwege, freizuhalten ist. Gemäß § 97 (Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung), Abs. 6 sind die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und seine Anlieger verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährdet oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Eine bauliche Anlage innerhalb von drei Metern von der Böschungsoberkante darf nur zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht oder öffentliche Belange dieser nicht entgegenstehen.

7. Grundwassererhebungen

Grundwassererhebungen erfordern Erlaubnisse nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Für dauerhafte Grundwassererhebungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann für Gebäudedrängungen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwassererhebungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i.d.R. keine Bedenken, wenn diese mit Erreichen der Auftritteisicherheit eingestellt werden. Entsprechend den Grundwassererhebungen kann somit eine wasserrechtliche Ausbaubeweise als sog. "Weiße Wanne" erforderlich werden.

Zeichen der Kartengrundlage

Flur 4

213

Flurgrenze

Flur

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

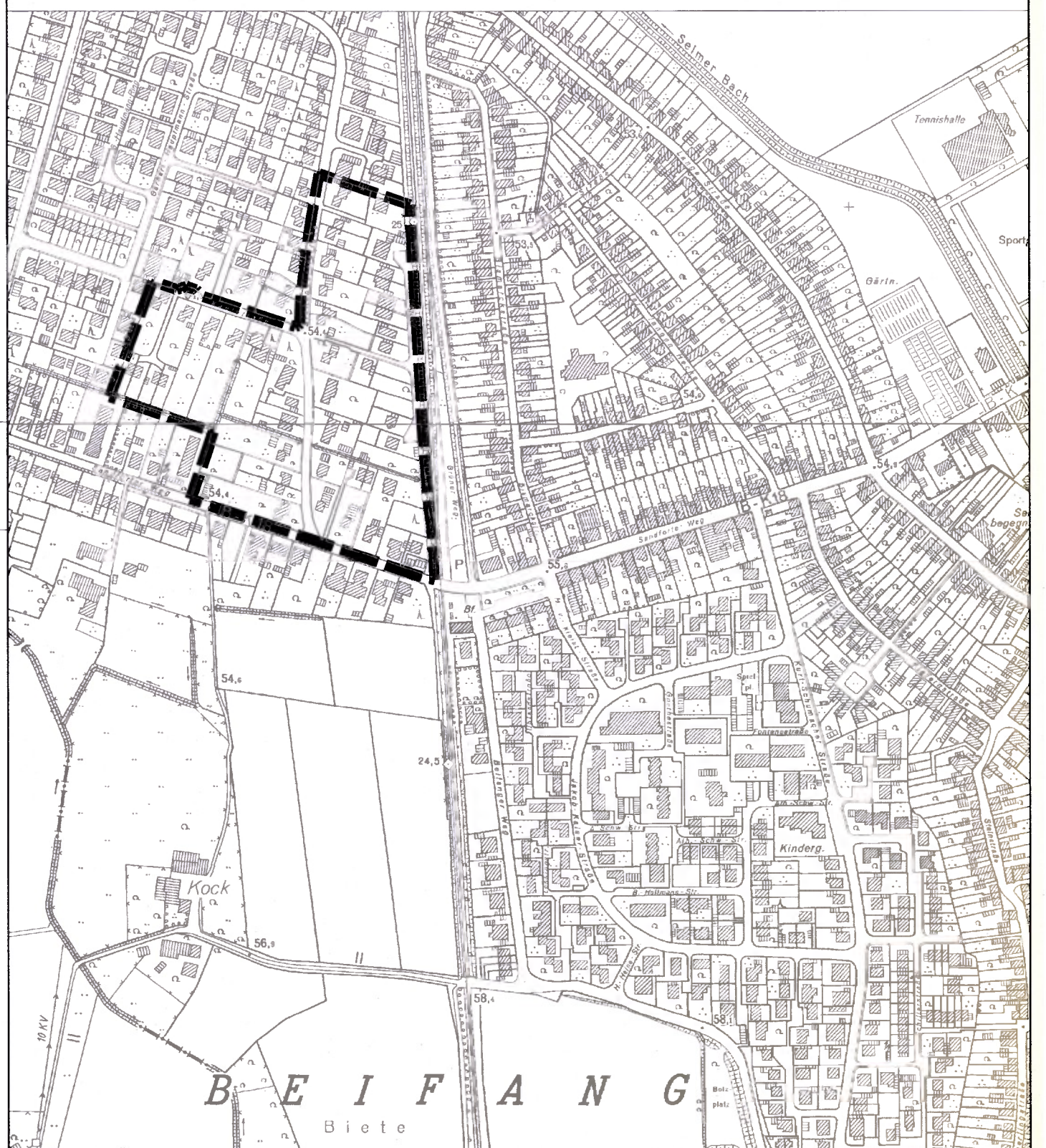
Abgemerkter Grenzpunkt

vorr. Gebäude

vorr. Nebengebäude

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für die automatisierte Zeichen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen (ZV-Kat)

Übersichtskarte M. 1:5000



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §211 BauNVO)	
Allgemeine Wohngebiete	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §16-§21a BauNVO)	
max. 2 WE Zahl der höchst zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)	
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO	
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO	
II Höchstgrenze der Vollgeschosse	
PH Firsthöhe als Höchstmaß	
TH Traufhöhe als Höchstmaß	
Bauweise, Bauform - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22-§23 BauNVO)	
Baugrenze	
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
o offene Bauweise	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB)	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB sowie §20 BauGB)	
Öffentliche Grünfläche	
Private Grünfläche	

Sonstige Festsetzungen	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Baugrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Entwurf und Ausfertigung Stadt Selm Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung Bearbeitungsstand 17.12.2009	Die Planungsunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichnungsverordnung vom 22.06.1991 Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung) Unna, 23.07.2010 Kreisvermessungsamt Kreisobervermessungsamt
Selm, 23.08.2010	Stand Januar 2009
Der Bürgermeister im Auftrag	

Verfahrensrechtlicher Nachweis		
Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Selm vom 23.07.2009 aufgestellt worden. Selm, 23.08.2010 Der Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Selm vom 23.07.2009 durchgeführt worden. Selm, 23.08.2010 Der Bürgermeister	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2009 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Selm, 23.08.2010 Der Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 24.07.2009 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht beschlossen. Selm, 23.08.2009 Der Bürgermeister	Dieser Plan hat einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (II) BauGB ab dem 21.07.2009 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 21.07.2009 gem. § 3 (II) BauGB öffentlich bekanntgegeben. Selm, 23.08.2009 Der Bürgermeister	Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 26.07.2009 eingeholt. Selm, 23.08.2009 Der Bürgermeister
Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 17.12.2009 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Selm, 23.08.2010 Der Bürgermeister	Hiermit wird beurkundet, dass der textliche bzw. zeichnerische Inhalt dieser Planurkunde mit dem Willen des Rats der Stadt Selm übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind. Selm, 23.08.2010 Der Bürgermeister	Der Beschluss dieses Planes wurde am 11.02.2010 öffentlich bekannt gemacht. Selm, 23.08.2010 Der Bürgermeister

Stadt Selm

Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung



Bebauungsplan Nr. 45

1. Änderung Eichendorffstraße / Kantstraße / Hegelstraße

Gemarkung Selm Flur : 6

Maßstab 1:1000

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.05.2004 (BGBl. I. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I. 3018.3018).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 mit den Änderungen und Ergänzungen durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991. S. 58).

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW), RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 (DZ-7120) in der zuletzt gültigen Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) in der zuletzt gültigen Fassung.

Die Landesbaubehörde (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2008 (GV NRW, S. 615).

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV NRW S. 528), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW Nr. 17. S. 259) in der zuletzt gültigen Fassung.

Anwendung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP / IVU-G) im Bereich des Immissionsschutzrechts. Gemeinsamer Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBl. NRW 2002 S. 1008).

Bearbeitung und digitale Kartographie mit AutoCad