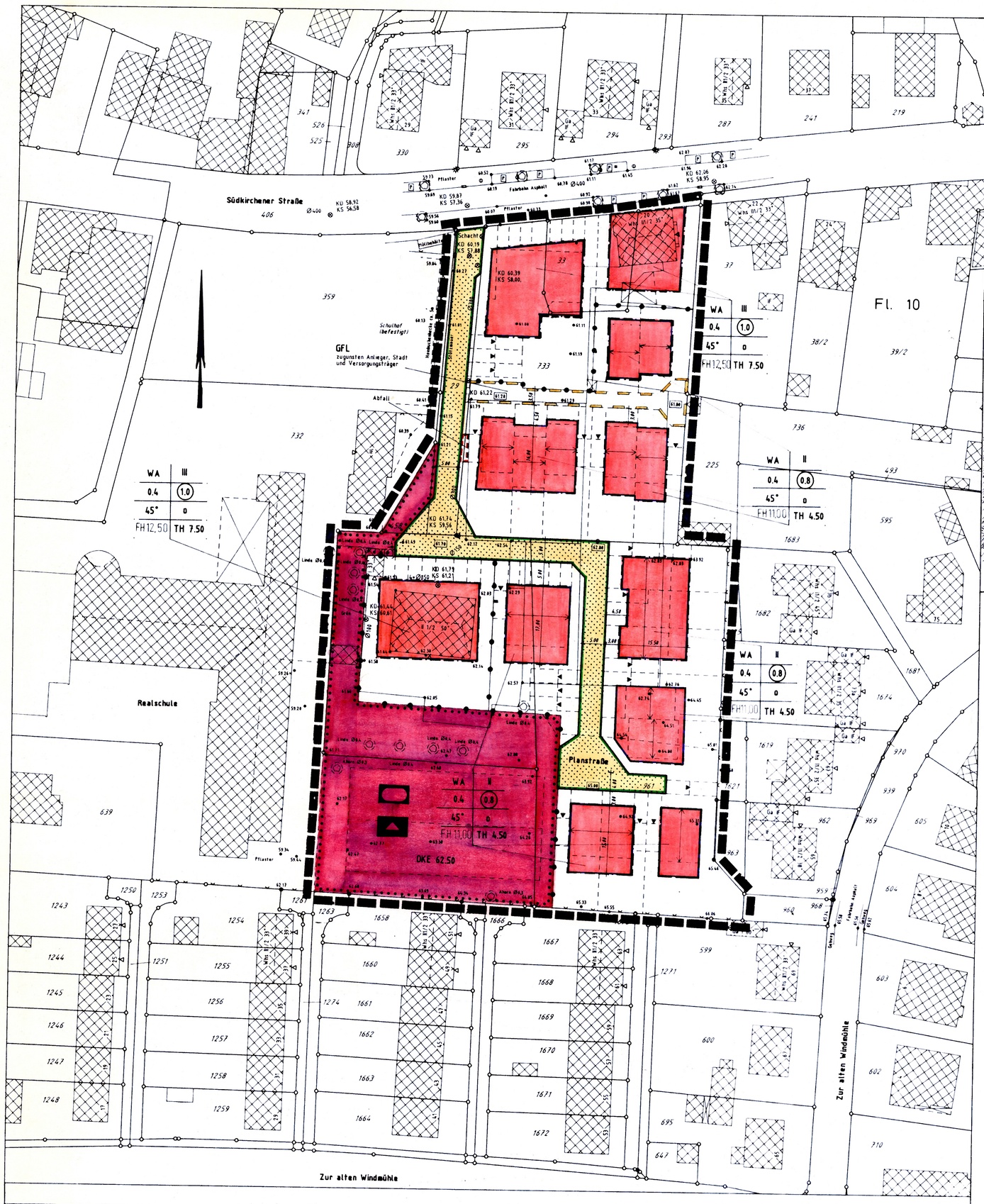
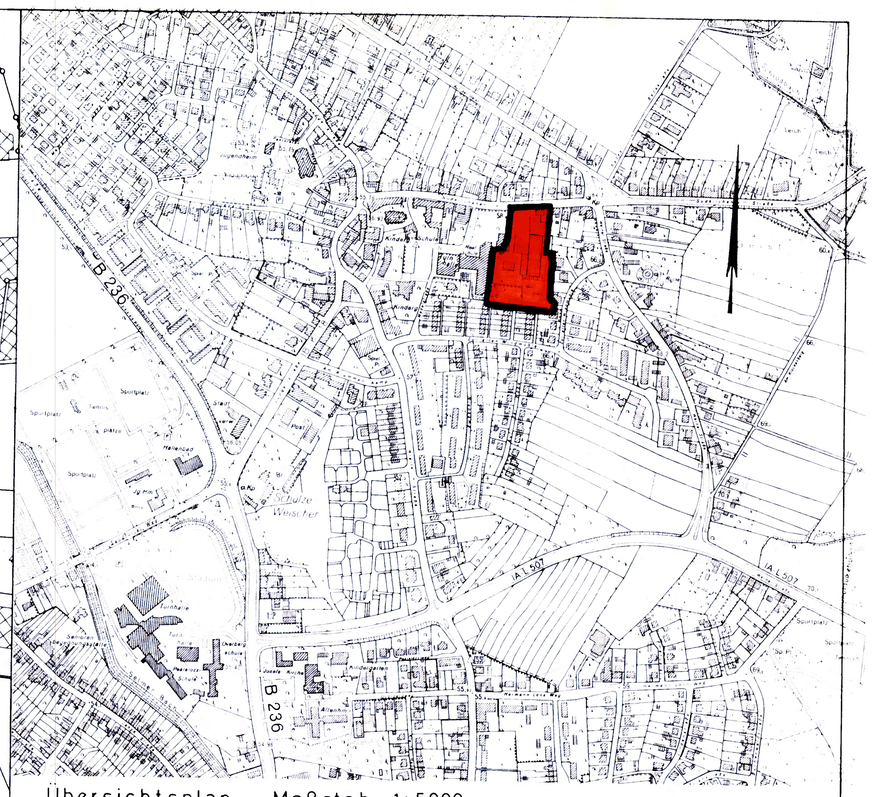
Bebauungsplan Nr. 66

Südkirchener Straße





Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Textliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung von Gebaude (§ 9 BauGB in Verbindung mt § 86 Abs. 4 BauO NW)**

1.1 Doppelhauser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und gleichem Außenwandmaterial zulassig

1.2 Grundsatzlich sind fur Gebaude Verblender und/oder Putz zu verwenden. Kombinationen mit Holz sind zulassig. Verkleidungen aus Wellplatten oder Werkstoffmitaten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosaiksteinen, Sicht- oder Waschbeton und die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulassig

1.3 Garagen sind hinsichtlich des Außenwandmaterial und der Farbgebung dem jeweiligen Hauptgebaude anzupassen. Zwei oder mehrere als Gemeinschaftsanlagen angeordnete Garagen mussen bezuglich Dachform und Dachneigung, Außenwandmaterial und Farbgebung einheitlich gestaltet werden

1.4 Die vorgeschriebene Dachneigung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Gebaudeteile Nebengebaude und Garagen konnen die vorgeschriebene Dachneigung uber- oder unterschreiten. Generell konnen Abweichungen von + / - 3 Grad zugelassen werden

1.5 Die Gesamtlange von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 3/5 der Trauflenlange betragen. Die Seitenwande der Dachgauben mussen von den freien Giebeln mind. 1.25 m entfernt bleiben. Gleiches gilt fur Dacheinschnitte.

1.6 Fur die Dacheindeckung sind Ton- oder Zementpfannen zu verwenden. Werkstoffimitate aus Kunststoff oder bituminierten Pappen sind unzulassig. Die Dachgauben mussen dem Farbton des jeweiligen Daches angepaßt sein

2. **Gestaltung der Grundstueckseinfriedungen (§ 9 BauGB in Verbindung mt § 86 Abs. 4 BauO NW)**

2.1 Die Grundstucke durfen im Bereich der Vorgarten nur mit Hecken in einer Hohe von max. 0.8 m aus heimischen Gehölzen eingefriedet werden. Bei Eckgrundstucken konnen hinsichtlich der Hohe im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden. Die Hohe der Hecke ist auf die Hohenlage der angrenzenden offentlichen Verkehrsflache zu bezieheh

2.2 Hecken durfen auf der dem Haus zugewandten Seite von Zaunen begleitet werden

3. **Gestaltung der Stellplatze fur Kraftfahrzeuge und beweglichen Abfallbehalter**

3.1 Einstellplatze fur Kraftfahrzeuge und Stellplatze fur Abfallbehalter sind mit Hecken, Abpflanzungen aus Strauchern, Baumen oder immergrunen Kletterpflanzen mit Rankgerusten abzuschirmen. Bei den Gehölzen sind heimische Wildarten zu verwenden

3.2 Stellplatze fur Kraftfahrzeuge sowie deren Zufahrten sind aus Rasenlochsteinen, Fahrspuren oder gleichwertigen, wasserdurchlassigen Ersatzlosungen herzustellen

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

4. **Uberschreitung der Baugrenzen**

Gem. § 23 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO konnen Uberschreitungen der Baugrenzen durch Erker, Eingangsuberdachungen oder andere aus der Gebaudefront herausragende Teile von Gebauden bis zu 1.5 m zugelassen werden. Garagen und Uberdachungen von PKW Stellplatzen konnen außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden

5. **Nichtuberbaubare Flachen**

Auf den nichtuberbaubaren Flachen sind innerhalb der Vorgarten Garagen und Nebenanlagen unzulassig. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Flache eines Grundstuckes. Bei Grundstucken an zwei Straßen und in begrundeten Fallen konnen Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

6. **Sockelhohe der Gebaude**

Die Sockelhohe der Gebaude darf nicht weniger als 15 cm und nicht mehr als 60 cm betragen. Sie wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens und der an das Grundstuck angrenzenden Hohenlage offentlichen Verkehrsflache (sh. Hohenangaben im Bebauungsplan)

7. **Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauO NW)**

Auf jedem Grundstuck ist ein heimischer Laubbaum Obstbaum mit einem Stammumfang von 20 cm gemessen in 1 m Hohe zu pflanzen und zu erhalten

Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmalern
Bei Bodeneingriffen konnen Bodendenkmaler (Kultur und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauern, alter Graben, Einzelfunde aber auch Veranderungen und Verfarbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Hohlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum fur Archaologie - Amt fur Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61 / 12 61) unverzuglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverandertem 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 fur wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz)

2. Wiederverwendung des Bodenaushubs
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist moglichst auf den Baugrundstucken bzw. im Bereich des Baugebietes wieder zu verwenden

3. Es wird darauf hingewiesen, daß sollten wahrend der Bauphase Auffalligkeiten auftreten die einen Verdacht auf Altlasten begrunden, mit der Unteren Abfallbehorde/ Altlasten des Kreises Unna unverzuglich Kontakt aufzunehmen ist

4. Schutz des Mutterbodens
Gemaß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Anderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veranderungen der Erdoberflache ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schutzen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebsflache abzutragen, sachgerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit uber 8 Wochen zu begrunen

5. Schutz von Baumen bei Baumaßnahmen
Die Richtlinie zum Schutz von Baumen und Strauchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinien fur die Anlage von Straßen) sowie die DIN 1829 uber den Schutz von Baumen, Pflanzbestanden und Vegetationsflachen bei Baumaßnahmen sind zu beachten

6. Anlagen fur erneuerbare Energien
Anlagen fur erneuerbare Energien konnen gem. § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden

7. Nutzung erneuerbarer Energien
Den Bauherren wird empfohlen einen Leitungsschacht zur Aufnahme von Leitungen zwischen Solaranlage und Warmespeicher vorzusehen

8. Die Stadt Selm gewahrt den Bauherren eine Baumspende

9. Die „ Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Sachgebiet Altlasten“ ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 17. 09. 98

Zeichen der Kartenunterlage

- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Fl. 1 Flurnummern
- Flurstücksgrenzen
- 123 Flurstücksnummern
- vorh. Gebaude

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

Nachrichtliche Darstellungen

- gepl. Flurstücksgrenzen
- gepl. Gebaude

KD Kanaldeckel, KE Kanaleinauf, KS Kanalstohle, Fließrichtung, Ø xxx Kanaldurchm., WH - Wandhohe, Gasschieber, Wasserschieber, Mast, Parkfläche, Spielplatz, Zaun, Verkehrsschild, Lichtzeichenanlage, Hochspannungsleitung, Schaltkasten, Kabelschacht, Hecke, Hyderant, Gully, Baum, Laterne, KM-Stein, Eingang/Eintahrt
OKE - Oberkante Fußboden Erdgeschoß OKFD - Oberkante Flachdach FH - Firsthohe

Gemarkung: Selm ~~Bork~~

Flur: 10

Maßstab: 1 : 500

Bearbeitungsstand: 06. 04. 1998

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderunger des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990

Stand der Katasterkarten (ohne örtliche Überprüfung)

~~Unna~~, Selm, 20. 11. 98

~~Kreisvermessungsdirektor~~
Öffentl. best. Verm. Ing.

Dipl.-Ing. Fahle
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

FESTSETZUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
F.H.	TH

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB
(Die Zahlenwerte sind Beispiele) § 16 BauNVO

0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen
Höchstgrenze § 18 BauNVO
F.H. Firsthohe z.B. 11,00 m bezogen auf die Sockelhohe
TH Traufenhohe z.B. 4,50 m bezogen auf die Sockelhohe

OKE 62,50 Oberkanten Erdgeschoß 62,50 m ü.NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 (1) BauGB

Flachen fur den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
Sportlichen Zwecken dienende Gebaude und Einrichtungen
Schule

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Abfall Standort für Abfallbehälter

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

124,5 (Oberkante) Straße z.B. 124,5 m ü. NN

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Satz 3 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Auf landesrechtlichen Regelungen beruhende Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften § 81 (1) BauO NW

45° Dachneigung z.B. 45° (± 5°)
Hauptfirsterichtung
weitere Festsetzungen siehe örtliche Bauvorschriften in Textform

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Entwurf und Anfertigung
Stadt Selm
Planungsamt

Bearbeitungsstand
06. 04. 98

Selm, 13. 11. 98

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Techn. Beigeordnete

Dieser Plan ist gemaß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Selm vom 18. 12. 97 aufgestellt worden

Selm, 13. 11. 98

Stadtdirektor

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 26. 03. 98 gemaß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Entwurfsbegrundung beschlossen

Selm, 13. 11. 98

Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemaß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. 05. 98 bis 04. 06. 98 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 23. 04. 98 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Selm, 13. 11. 98

Stadtdirektor

Nach Prufung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 17. 09. 98 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Selm, 13. 11. 98

Stadtdirektor

Der Beschluß dieses Bebauungsplanes wurde am 29. 10. 98 offentlich bekanntgemacht.

Selm, 13. 11. 98

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Techn. Beigeordnete

Stadt mit Freiraum...
Selm

Bebauungsplan Nr. 66
"Südkirchener Straße"

Gemaß den §§ 2 und 10 BauGB und den §§ 7 und 41 GO NW. sowie § 86 der BauO NW

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geandert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geandert durch Gesetz vom 22. 04. 1993

Verordnung uber die Ausarbeitung der Bauleitplane sowie uber die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. 01. 1991)

Gemeindeordnung fur das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV NW S. 666)

Bauordnung fur das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. 03. 1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982) SGV NW 232

Zeichenvorschrift fur Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW) Rd. Erl. des Innenministers vom 20. 12. 1978 I. D 2 - 7120

Ausfertigung:

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

Selm, 13. 11. 98

Die Burgermeisterin