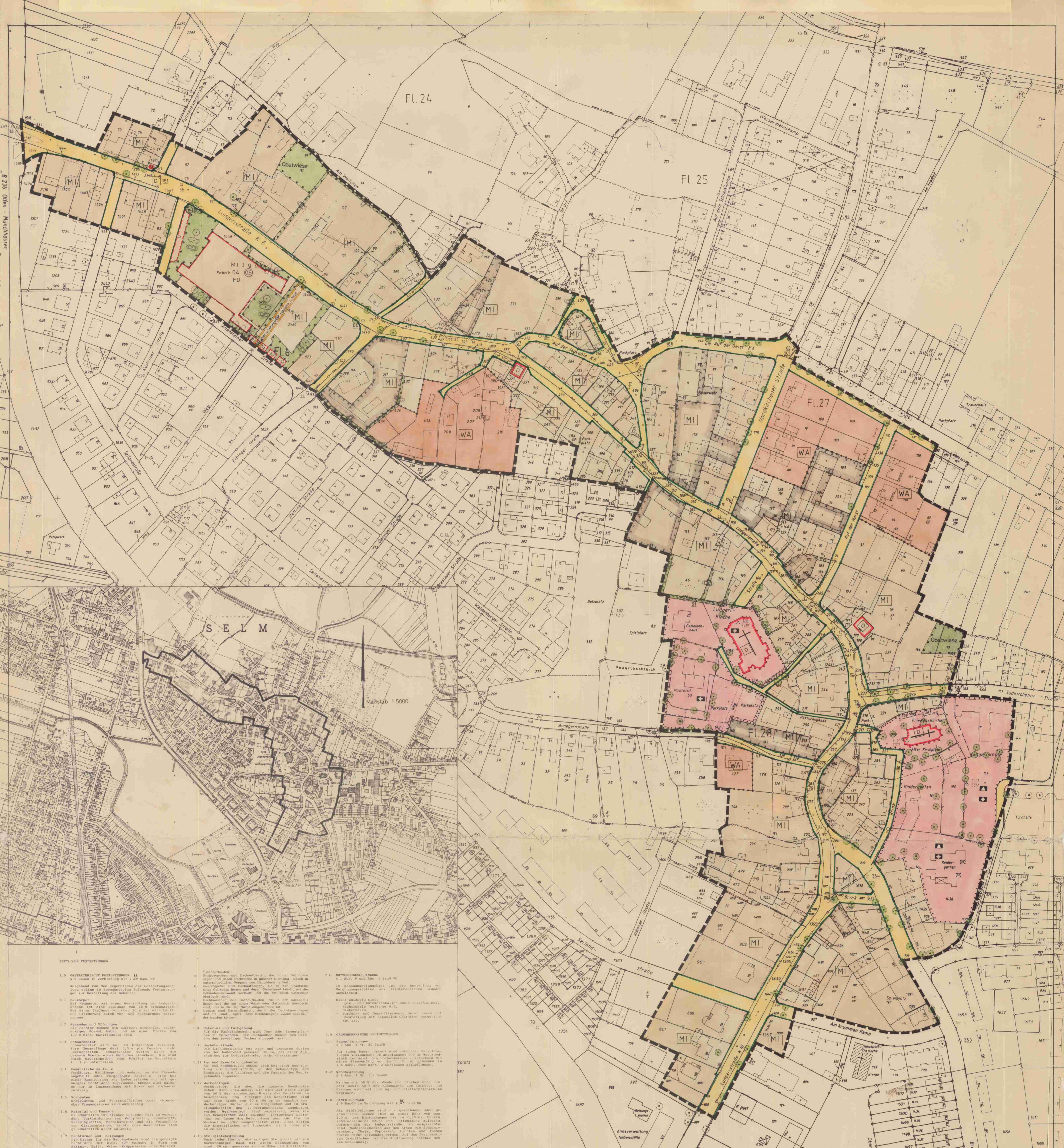


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 [handschriftlich statt 81] BauO NW

Ausgehend von den Ergebnissen der Gestaltungsanalyse gelten im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude:

1.1 Baukörper
Bei Neubauten mit einer Ausrichtung zur Ludgeristraße ist eine Baulänge von 10 m einzuhalten. Bei einer Baulänge von über 10 m ist eine bauliche Gliederung durch Vor- und Rücksprünge vorzunehmen.

1.2 Fassaden und Öffnungen
Die Fenster müssen ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format haben und ab einer Breite von 1,0 m mind. zweiflügelig sein.

1.3 Schaufenster
Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 3,0 m pro Fenster nicht überschreiten. Schaufenster dürfen nicht die gesamte Breite eines Gebäudes einnehmen. Sie sind durch Mauerscheiben oder Pfeiler im Verhältnis 1 : 3 zu unterteilen.

1.4 Zusätzliche Bauteile
Vordächer, Windfänge und andere, an die Fassade angebaute oder vorgehängte Bauteile, sind bei einer Ausrichtung zur Ludgeristraße nur mit geneigter Dachfläche zugelassen. Ebenso sind Balkone nur im Zusammenhang mit Erker und Vorbauten zulässig.

1.5 Vorbauten
Kragplatten und Kunststoffdächer oder -blenden über Eingangstüren sind unzulässig.

1.6 Material und Fassade
Grundsätzlich ist Klinker und/oder Putz zu verwenden. Verkleidungen aus Wellplatten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosaiksteinen und die Verwendung von Glasbausteinen, Sicht- oder Waschbeton sind grundsätzlich nicht zulässig.

1.7 Dachformen und -neigungen
Die Dächer für die Hauptgebäude sind als geneigte Dachfläche mit mind. 40° Neigung in Form von Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächern auszuführen. Bei Nebengebäuden kann die Dachneigung geringer sein.

1.8 Aufbauten und Einschnitte
Dachaufbauten dürfen nur in Form von Schleppgauben, Zwerchgiebeln, Dachhäuschen und Gauben errichtet werden, die einzeln nicht breiter als 1,5 m sind und zusammen 30 % der Trauflänge nicht überschreiten. Die Lage der Dachgauben muß auf die Fassadengliederung Rücksicht nehmen; sie ist den Fensteröffnungen der Hausfassade anzupassen.

Dachaufbauten:
a) Schleppgauben sind Dachaufbauten, die in der Dachebene liegen und deren Dachfläche in gleicher Richtung, jedoch in unterschiedlicher Neigung zum Hauptdach verläuft.
b) Zwerchgiebel sind Dachaufbauten, die an der Traufseite eines Gebäudes liegen und deren Giebelwand bündig mit der Gebäudeaußenwand verläuft und die mit einem Satteldach überdeckt sind.
c) Dachhäuschen sind Dachaufbauten, die in der Dachebene liegen und die mit einem Walm- oder Satteldach überdeckt sind, das in die Dachfläche eingeschoben ist.
d) Gauben sind Dachaufbauten, die in der Dachebene liegen und als Rund-, Spitz- oder breitgezogene Gaube ausgebildet werden können.

1.9 Material und Farbgebung
Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Zementpfannen zu verwenden. Die Dachgauben müssen dem Farbton des jeweiligen Daches angepaßt sein.

1.10 Dachüberstände
Die Dachüberstände bei Neu- und Umbauten dürfen von der Außenwand gemessen 30 cm, bei einer Ausrichtung zur Ludgeristraße, nicht übersteigen.

1.11 An- und Erweiterungsbauten
An- und Nebenbauten müssen sich bei einer Ausrichtung zur Ludgeristraße, an den Gebäudetyp, den Baukörper, die Dachform und die Fassade des Hauptgebäudes anpassen.

1.12 Werbeanlagen
Werbeträger, die über die gesamte Hausbreite gehen, sind unzulässig. Sie sind auf einer Länge von 50 % der zugehörigen Breite der Hausfront zu beschränken. Sog. Ausleger als Werbeträger sind auf eine Größe von 90 x 100 cm zu beschränken. Werbeträger dürfen nur im Erdgeschoß und im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher oder solcher Lichtwerbung bestehen, bei denen die Beleuchtung ganz oder tlw. im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird. Dabei dürfen die Einzelflächen und Buchstaben nicht höher als 60 cm sein.

1.13 Stellplatzbegrünung
Nach jedem fünften ebenerdigen Stellplatz ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigen Rasenlochsteinen, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder einer wassergebundenen Decke.

1.14 Ausnahmeregelung
In begründeten Ausnahmefällen können, von den oben festgelegten Gestaltungsprinzipien, abweichende Baumaßnahmen genehmigt werden, wenn besondere Gründe vorliegen, die dieses nach sorgfältiger Abwägung rechtfertigen und wenn sie der Gestaltung des Ortsbildes nicht zuwiderlaufen und Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.

2.0 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG
§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauN VO

Im Bebauungsplangebiet ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

Nicht zulässig sind:
- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Diskotheken,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

3.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Baumpflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

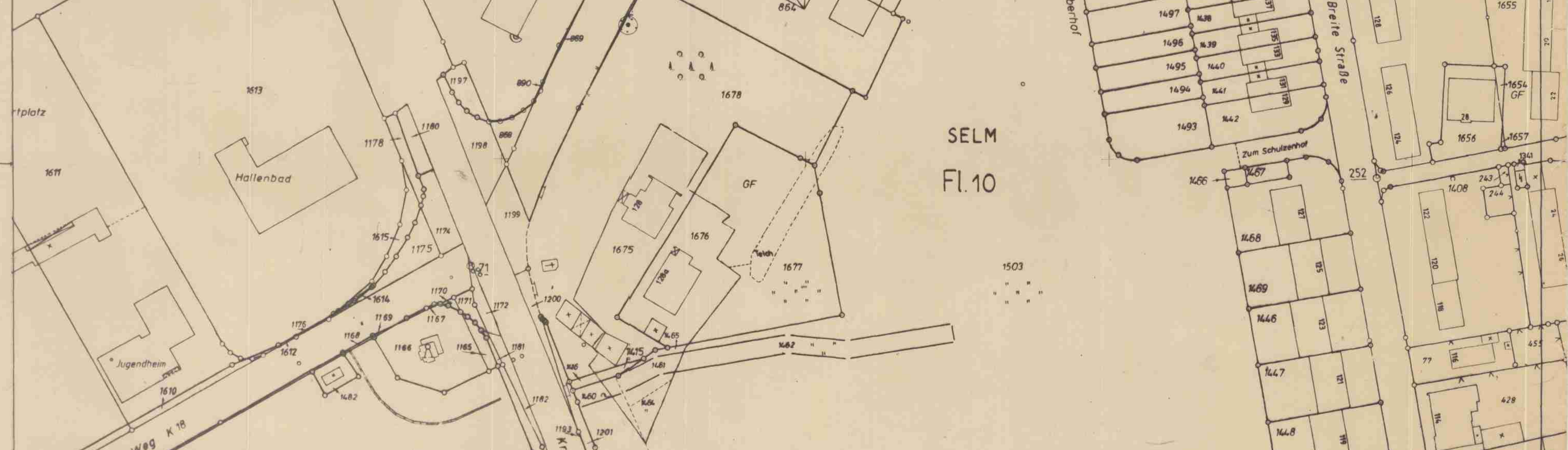
Für jedes Baugrundstück sind zukünftig Baumpflanzungen vorzusehen. Je angefangene 500 qm Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Solitärbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder mind. 2 Obstbäume anzupflanzen.

3.2 Wandbegrünung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mindestens 50 % der Wände und Flächen ohne Fenster sowie 50 % der Außenwände von Carports und Garagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

4.0 EINFRIEDUNGEN
§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 [handschriftlich statt 81] BauO NW

Als Einfriedungen sind nur gewachsene oder geschnittene Hecken (bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, bei Einmündungen bis zu 0,70 m), Mauern, schmiedeeiserne Zäune und Lattenzäune zulässig, sofern sie zur Ludgeristraße hin ausgerichtet sind. Nadelholzhecken aus den Arten wie Scheinzypressen, Thuja, Zypressen, Fichten und Tannen dürfen nicht verwendet werden. Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Anpflanzung solcher Hecken unzulässig.



HINWEISE

1. ANREICHERUNG VON GRUNDWASSER

Eine Untergrundversickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück sollte soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Ferner ist bei einer Untergrundversickerung des gebündelten Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Hofflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Unna) zu beantragen.

Quellen, Bachläufe und Dränungen 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. SCHUTZ VON BODENDENKMÄLERN

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 erdgeschichtlicher Zeit 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. 02761/1261), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bei geplanten oder anstehenden Bauarbeiten (auch bei schmalen Gebäuden) im Bereich der Kirche und des Pastorats, gekennzeichnet mit --- ist das Westf. Museum für Archäologie 6 Wochen vor Arbeitsbeginn schriftlich zu benachrichtigen.

3. WIEDERVERWENDUNG DES BODENAUSHUBS

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich des Baugebietes wiederzuverwenden.

ALTLASTEN

Für die im Bebauungsplan mit xxx gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen eine altlastenmäßige Untersuchung unter Beteiligung der Unteren Abfallbehörde des Kreises Unna durchzuführen.

VORBEHANDLUNG DES ABWASSERS BEI GEWERBEBETRIEBEN

Gewerbebetrieben muß vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, daß evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Flurgrenzen
Fl. 25 Flurnummern
Flurstücksgrenzen
12 Flurstücksnummern
vorh. Gebäude

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

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 90)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO und Nr. 1.2.2. der Anlage zur PlanzVO 90)

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

0.5 Geschoßflächenzahl (Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
0.4 Grundflächenzahl (Nr. 2.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.7. der Anlage zur PlanzVO 90)
I als Höchstgrenze z.B. I

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

g Geschlossene Bauweise (Nr. 3.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
Baulinie (Nr. 3.4. 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)

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

Private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2. der Anlage zur PlanzVO 90)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB und Nr. 13.2.2. der Anlage zur PlanzVO'90)
Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG und Nr. 14.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und Nr. 15.3. der Anlage zur PlanzVO 90)
St Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Nr. 15.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.13. 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. 15.14. der Anlage zur PlanzVO 90)

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES ; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (Nr. 4. der Anlage zur PlanzVO 90)
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung
STADT SELM
Planungsamt
59379 Selm, den 30.01.95
Der Stadtdirektor Im Auftrage:
[Unterschrift]
Baudezernentin

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 22.02.95 aufgestellt worden.
59379 Selm, 05.02.97 den
[Unterschrift]
Stadtdirektor

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB ist entsprechend dem Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 20.02.92 in der Zeit vom 29.06.92 bis 17.07.92 durchgeführt worden.
59379 Selm, den 05.02.97
[Unterschrift]
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 22.02.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen.
59379 Selm, den 05.02.97
[Unterschrift]
Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.95 bis 26.05.95 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 11.04.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
59379 Selm, den 05.02.97
[Unterschrift]
Stadtdirektor

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 14.03.96 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
59379 Selm, den 05.02.97
[Unterschrift]
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
Stand der Katasterkarten (ohne örtliche Überprüfung) Juli 1991
Unna (Ort) 26.02.1997 (Datum)
[Siegel: Kreis Unna] [Unterschrift] KVD
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 03.06.97
Az. 35.21-24-UN-4/97)
59379 Selm, den 16.06.97
Der Stadtdirektor ~~Im Auftrage:~~ In Vertretung
Techn. Beigeordnete

Dieser Plan wurde am 11.08.97 öffentlich bekanntgemacht.
59379 Selm, den 12.08.97
Der Stadtdirektor ~~Im Auftrage:~~ In Vertretung
Techn. Beigeordnete

Stadt mit Freiraum...

Selm
Bebauungsplan Nr. 71
Selm Altstadt

Gemäß den §§ 2 und 10 BauGB und den §§ 7 und 41 GO NW, sowie § 86 [handschriftlich statt 81] der BauONW

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.91)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

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 24.11.1992 (GV NW S. 467).

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2 - 7120.

Ausgefertigt
Selm, 10.02.97
[Unterschrift]
Bürgermeisterin

GEMARKUNG	: Selm
FLUR (EN)	: 6, 10, 24, 25, 26, 27, 28
RAHMENKARTE(N)	: 0031 0, 0131 0, 0130 9, 0130 S
MASSTAB	: 1:1000
BEARBEITUNGSSTAND	: 30.01.95