



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

- Außere Gestaltung von Gebäuden (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 4 BauO NW)
- Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Dachneigung und gleichem Außenwandmaterial zulässig.
- Grundstücksmauern und Klinker- und/oder Putz zu verwenden. Kombinationen mit Holz sind zulässig. Verkleidungen aus Wellplatten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosakatainen und die Verwendung von Glasbaustämmen, Sicht- oder Waschbeton sind untersagt.
- Gärten sind in ihrer äußeren Materialgestaltung und Farbgebung dem jeweiligen Wohn/Hauptgebäude anzupassen.

Zwei oder mehrere, als Gewerbeanlagen angeordnete Garagen müssen baulich, farblich und Deckung, Außenwandmaterial und Farbe im Ästhetisch gestaltet werden.

- Bei den Gebäuden sind Dampfzügel bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Dampfzügel wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

1.5 Nebengebäude, Nebengebäude und Garagen die im Bebauungsplan vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten.

- Die Gesamtanlage von Dachgauben darf zusammen nicht mehr als 3/5 der Traufhöhen betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,25 m entfernt bleiben.

1.7 Für die Dachneindeckung sind Ton- oder Zementfliesen zu verwenden. Die Dachgauben müssen dem Farbton des jeweiligen Daches angepasst sein.

- Die Fenster müssen ein aufrecht stehendes, rechteckiges Format haben und ab einer Breite von 1 m mindestens zweiflüglig sein.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BauO NW)

Werbeträger, die über die gesamte Hausfläche gehen, sind untersagt. Sie sind auf eine Größe von 50% der zugehörigen Breite der Hausfront zu beschränken. Sonst Ausleger als Werbeträger sind auf eine Größe von 90 x 100 cm zu beschränken. Werbeträger dürfen nur im Erdgeschoss und im Brüstungsbereich der Obergeschosse verankert werden. Werbeträger sind unzulässig, wenn sie aus beweglicher oder sichtbarer Lichtwerbung bestehen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird. Bei Lichtwerbung dürfen die Einzelflächen und Buchstaben nicht höher als 60 cm sein.

- Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BauO NW)

3.1 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für Müllboxen sind mit Hecken, Abplättungen aus zu lauern, Bäumen oder immergrünen Kästen zu verdecken. Räume müssen abschirmen. Bei den Gehäßen sind heimische Wildarten zu verwenden.

- Zurückschläge für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenlochsteinen, Fahrsprüngen oder gleichwertigen, wasserabsorbierenden Erzeugnissen herzustellen.

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

- Ausnahmeregelung

In begründeten Fällen können von den Gestaltungsvorschriften der § 1-3 Ausnahmen zugelassen werden.

- Sockelhöhe der Gebäude

Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 60 cm betragen, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Erdgeschossbodens und der vom Grundstück anstreffenden Höhe der Gehweg- bzw. der Maschinenfuhrstraße.

- Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien

Treppehäuser, Erker oder andere Teile der Gebäude mit Innenhofen, die Gebäude sind durch § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Bebauungsverordnungs-Bebauungsbesitzes bzw. Raumlinien überschritten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vorstehen. Weiter vorstehende Eingangsüberdachungen und Oberdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmetaten angesetzt werden.

- Nichtüberbaubare Flächen

Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind innerhalb der vorgesehenen Gebäu- und Nebengebäuden unzulässig. Als Voraussetzung für die Nutzung der nichtüberbaubaren Flächen und der Baupausen liegende Fläche eines Grundstücks. Bei Erdgründungen und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

- Lärmschutz

Die Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, daß Wohn- und Schlafräume, die zum Parkplatz ausgerichtet sind, über Wärme geschützt liegende Fenster belüftet werden können. Andernfalls sind in diesen Räumen schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen; die Lüftungseinrichtung darf das Schallschutz nicht verschlechtern.

- Verkehrsfreiflächen

Auf den Verkehrsflächen sind innerhalb der vorgesehenen Gebäu- und Nebengebäuden unzulässig. Als Voraussetzung für die Nutzung der Verkehrsflächen und der Baupausen liegende Fläche eines Grundstücks. Bei Erdgründungen und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

- Öffentliche Parkfläche

(§ 6 BauVO und Nr. 1.2.2. der Anlage zur PlanzVO 90)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(Nr. 6.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

- 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)

Applizieren von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Erlaubnung von Flächen mit Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume
Sträucher
Sonstige Bepflanzungen
Privater Pflanzstreifen

- SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebaugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

D 45° Dachneigung 45°

- 9 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BauO NW)

Hinweise:

1. Bodenarten von Bodendenkmälern
Bei Bodenangriffen können Bodendenkmäler (Kultur und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde), d.h. Befunde aus der Vergangenheit, die durch Verwitterung und Verkarstung entstanden, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus einem anderen Zeitraum entdeckt werden. Die Entscheidung über Bodendenkmäler ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie

- Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/1261) unterliegen. Der Befund muss auf dem Bodenstandort aufbewahrt und in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmal schutzgesetz Nordrhein-Westfalen); falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden, darf der Befund nicht aufbewahrt werden, sondern dem Bodenstandort zu bergen, auszuweiten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmal schutzgesetz).

2. Wiederverwendung des Bodenbausatzes

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verwendiger Bodenbausatz ist möglich auf den Baugrubenstücken bzw. im Bereich des Baugeschäfts wieder zu verwenden.

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 nutzunfähigem Zustand zu entfernen und von der Baustelle zu verfrachten. Der Mutterboden darf nicht abgetragen, den Oberboden von Bau- und Betriebsfläche abzutragen, sauber zu lagern und bei einer Lagerzeit über 8 Wochen zu beginnen.

4. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Strauchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinien für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 1829 über den Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationszonen bei Baumaßnahmen zu beachten.

5. Anlagen für erneuerbare Energien

Anlagen für erneuerbare Energien können gem. § 14 Abs. 2 der Bau nutzungsverordnung in den Baugebieten die Ausnahme zugelassen werden.

6. Baumaßnahmen

Die Stadt Selm (Freibauamt) gewährt Neubau von Häusern den Bauherren eine Baupausen.

13 Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Carports im WA

(§ 12 Abs. 6 BauNVV)
Im eingeschränkten Ausmaß während (WA) sind Stellplätze, Garagen und Carports auf den Baugrubenstücken unzulässig.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
vor Gebäude

kleiner Signatur in Zeichenvorschrift für Vermessungsrisse und Katasterkarten in Nordrhein-Westfalen

vom jedoch noch nicht eingemessene Gebäude

FESTSETZUNGEN

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

WA* Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO und Nr. 1.1.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

MI* Mischnutzung (§ 6 BauVO und Nr. 1.2.2. der Anlage zur PlanzVO 90)

04 Grundflächenzahl (Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 90)

II-III Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.7. der Anlage zur PlanzVO 90)

TH Durchflutung des Baugrubenbodens/Sickerhöhle (Nr. 2.8. der Anlage zur PlanzVO 90)

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

o Offene Bauweise (Nr. 3.1. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Bauleine (Nr. 3.4. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Baugrenze (Nr. 3.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

VERKEHRSFÄLCHEN (§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.1. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.4. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.6. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.7. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.8. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.9. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.10. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.11. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.12. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.13. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.14. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.15. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.16. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.17. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.18. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.19. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.20. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.21. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.22. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.23. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.24. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.25. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.26. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.27. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.28. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.29. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.30. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.31. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.32. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.33. der Anlage zur PlanzVO 90)

— Verkehrsfläche (Nr. 6.34. der Anlage zur PlanzVO 90)