

Stadt Selm



Bebauungsplan Nr. 88
„Wohnen am Auenpark“ in Selm

Gestaltungsvorschriften

TEXTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gemäß § 89 Abs. 1 der Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli (GV.NRW Seite 421), in der zurzeit geltenden Fassung und in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96) in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung am 25.06.2020 folgende Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 88 „Wohnen am Auenpark“ als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Selm „Wohnen am Auenpark“. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus Anlage I zu dieser Satzung.

§ 2 Gestaltungsvorschriften

1. Oberstes Geschoss WA 4

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 4 ist das oberste Geschoss auf der gesamten Länge an der der B 236 zugewandten Gebäudeseite, die in der gleichen Richtung wie die B 236 verläuft, um mindestens 0,5 m von der jeweils darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen.

2. Dächer

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – WA 6) sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 15° zulässig.

3. Fassaden

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Fassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen mindestens zu 20% in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 ist als Material für die Fassadenflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht entsprechend Absatz 1 mit Ziegelmaterial ausgeführt sind, mit Ausnahme der Öffnungen wie Türen, Fenster etc. Putz, Metall und Glas zulässig. Diese Putz-, Metall- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.

4. Technische und sonstige Aufbauten

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 dürfen technische Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge sowie Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung die jeweilige tatsächliche First- bzw. Attikahöhe des Gebäudes nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten.

Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten und Anlagen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 darf die Grundfläche der technischen Aufbauten und Anlagen, Treppenhäuser und Aufzüge insgesamt 15% der Grundfläche des obersten Geschosses nicht überschreiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 hinsichtlich der Gebäudehöhe sind einzuhalten.

5. Nebenanlagen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2, WA 3 und WA 6 sind im Bereich zwischen den im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Baulinien einschließlich deren Verlängerung und der mit **S** bezeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ die Fassaden von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Holz oder Putz auszuführen. Die Ausführung ist entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig. Für Holzfassaden ist auch der Naturton des jeweiligen Holzes zulässig.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind einzuhalten.

6. Einfriedungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind in den mit \\\\\\\\\\\\\\\\\ bezeichneten Bereichen Einfriedungen nur als Mauer in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0,6 m oder als Laubhecke mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig (s. Anlage II: Zeichnerische Gestaltungsvorschriften).

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind in den mit llllllllll bezeichneten Bereichen Einfriedungen nur als transparente Einfriedungen (Stabgitterzäune, Maschendraht, Holzlattenzäune mit Lattenabständen von mindestens 10 cm o. ä.) in Kombination mit einer Laubhecke mit einer maximalen Höhe von 1,6 m oder nur als Laubhecke mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Dabei sind die in Satz 1 genannten transparenten Einfriedungen nur zur grundstückszugewandten Seite zulässig (s. Anlage II: Zeichnerische Gestaltungsvorschriften).

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,6 m, einer Tiefe von maximal 0,2 m und einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.

7.2 Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln

Fahnen, Standtransparente und freistehende Hinweistafeln sind unzulässig.

Hinweis:

Das RAL-Farbbregister wird zusammen mit dieser Gestaltungssatzung bei der Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Amtshaus Bork, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

gez.
Löhr

Selm, den 25.06.2020

Anlage I

Bebauungsplan Nr. 88: Planzeichnung (s.a. S. 6 Bebauungsplan Nr. 88: Legende)

„Wohnen am Auenpark“ in Selm



Bebauungsplan Nr. 88: Legende (s.a. S. 5 Bebauungsplan Nr. 88: Planzeichnung)

„Wohnen am Auenpark“ in Selm

PLANZEICHENERKLÄRUNG




Art der baulichen Nutzung

 WA	Allgemeine Wohngebiete
--	------------------------





Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
o	offene Bauweise
2Wo	maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen (B 236)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F/R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Quartiersplatz	Zweckbestimmung: Quartiersplatz
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
S	Stadtachse


Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität


Hauptversorgungsleitungen

	Unterirdische Versorgungsleitung
---	----------------------------------


Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
1: 2	Bezeichnung Grünfläche






Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
---	--



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

	LPB V	Abgrenzung Lärmpegelbereich V
	LPB IV	Abgrenzung Lärmpegelbereich IV
	LPB III	Abgrenzung Lärmpegelbereich III
		Beurteilungspegel für Außenbereiche Bereich > 60 dB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Masses der Nutzung
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
	Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze

Kennzeichnung

	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen)
Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altablagung (09/368) geführt. Aufgrund der Ergebnisse gutachterlich durchgeführter Untergrunduntersuchungen (s. Erdbaulabor Dr. F. Krause Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachten Gefährdungsabschätzung, November 2019) sind nach Prüfung durch die zuständige Behörde des Kreises Unna keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Gleichwohl muss die betreffende Fläche weiterhin gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden.	

Sonstige Darstellungen

	Sichtachsen
	Strassenaufteilung B236
	geplante Radwegeführung
	Bäume Bestand

Anlage II

Zeichnerische Gestaltungsvorschriften

