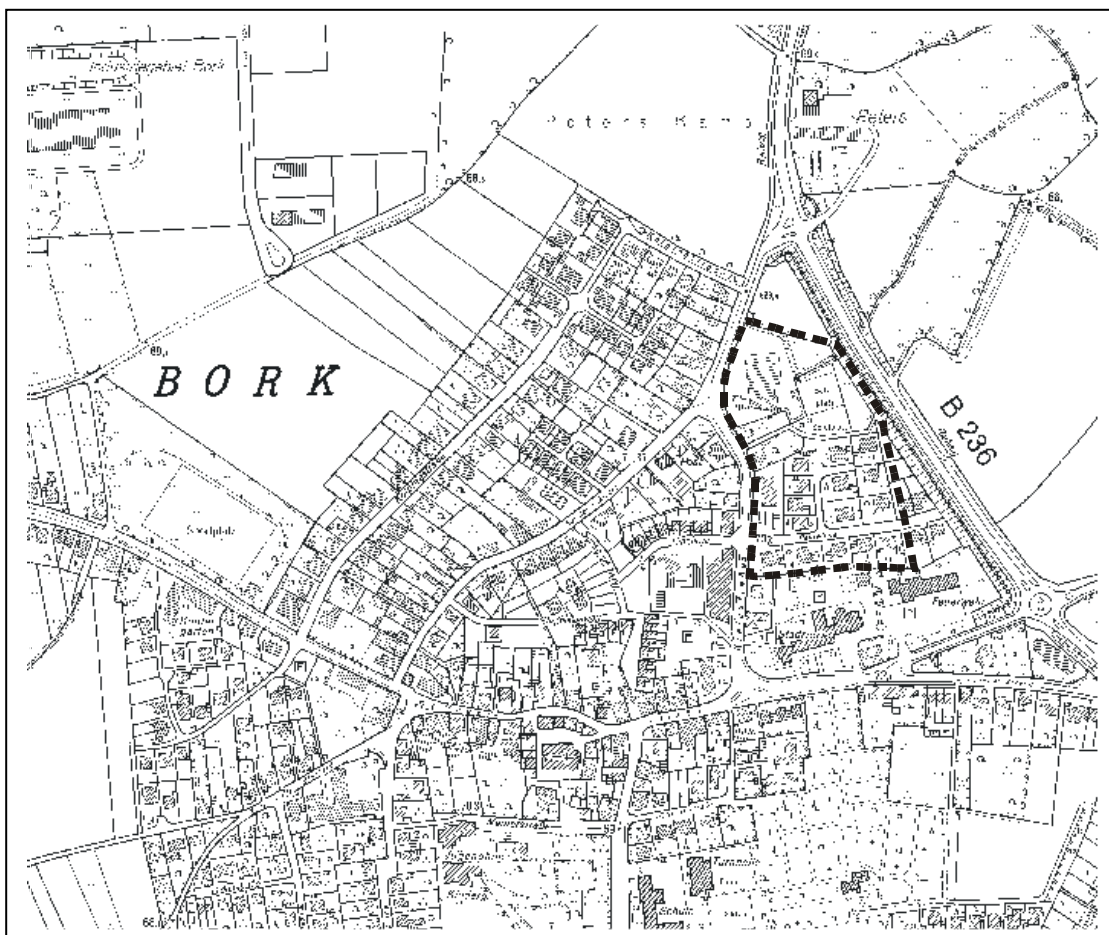


AMT FÜR STADTENTWICKLUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



BEGRÜNDUNG
ZUR
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 DER STADT SELM
"PAULSWIESE"
(ÄNDERUNG DER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

AUGUST 2008

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 10.04.2008 auf Antrag des überwiegenden Teils der Siedlergemeinschaft des Baugebietes Paulswiese beschlossen, den Bebauungsplan in Bezug auf seine gestalterischen Festsetzungen zu ändern.

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10.

Das Plangebiet wird wie folgt grob begrenzt:

- Im Süden durch das Grundstück der städtischen Verwaltungsgebäude bzw. des Feuerwehrhauses
- Im Westen und Norden durch die Kreisstraße
- Im Osten durch den Ostwall (B 236)

2. BESTEHENDE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan Paulswiese und dessen gestalterische Festsetzungen stammen aus dem Jahre 1974. Folgende Festsetzungen wurden seinerzeit getroffen:

- Die Gebäude sind zu verblenden (Verblendsteine, Eternit oder Schieferverkleidung), Kombinationen mit Sichtbeton (Schalbeton, Waschbeton, Einkornbeton), Holz und Putz sind erlaubt.
- Die Dacheindeckung aus Wellbelägen darf nicht erfolgen.
- Drempe bis zu einer Höhe von max. 30 cm – gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Pfette – sind zulässig.
- Dachausbauten (Gauben usw.) sind nicht erlaubt.
- Kellergaragen sind nicht zulässig.
- Die Vorgärten sind mit Rasen in Verbindung mit Ziersträuchern gärtnerisch zu gestalten.
- Einfassungen in Rasenkantensteinen oder Hecken bis zu 30 m Höhe.
- Im übrigen Bereich der Grundstücke sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m aus Hainbuchenhecke, Holzzäunen oder Drahtzäunen in lebender Hecke gestattet.
- Balkonbrüstungen und Überdachungen aus Wellscobalit dürfen nicht ausgeführt werden.

3. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die genannten Regelungen entsprechen überwiegend nicht mehr den heutigen Gestaltungsvorstellungen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist daher beabsichtigt, die gestalterischen Vorgaben auf wesentliche Gestaltungselemente zu beschränken und den aktuellen Bedürfnissen anzupassen. Dem Antrag der Anlieger, höhere Einfriedungen zuzulassen, liegt das Bedürfnis nach mehr Sicherheit und Schutz

der Privatsphäre zugrunde. Dem gesteigerten Sicherheitsbedürfnis der Menschen soll Rechnung getragen werden, indem auch höhere Einfriedungen entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ermöglicht werden. Die Vorgärten sollen allerdings von Einfriedungen freigehalten werden, um das großzügig wirkende Straßenbild, das das Erscheinungsbild der Siedlung prägt, nicht zu stören.

Ferner ist vorgesehen, eine Regelung bezüglich der Dachaufbauten neu in die Satzung aufzunehmen. Bisher sind Dachaufbauten nicht zulässig. In den vergangenen Jahrzehnten wurden jedoch per Ausnahme Dachgauben zugelassen. Es ist davon auszugehen, dass das Interesse an Dachausbauten auch bei anderen Hauseigentümern gegeben ist bzw. eintreten kann, so dass hierzu eine allgemeine Regelung in die Gestaltungsvorschriften aufgenommen werden soll.

Auch die festgesetzte Drempehhöhe von 30 cm entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen und Wohnbedürfnissen. Für einen angestrebten Dachausbau hat sich eine Drempehhöhe von 80 cm bewährt. Sie ermöglicht eine Nutzung des Dachraumes, ohne das Erscheinungsbild der Gebäude wesentlich zu verändern.

Auf die übrigen Bestimmungen der Gestaltungsvorschriften von 1974 kann verzichtet werden. Sie beziehen sich auf die Verwendung bzw. den Ausschluss heute nicht mehr üblicher Baustoffe.

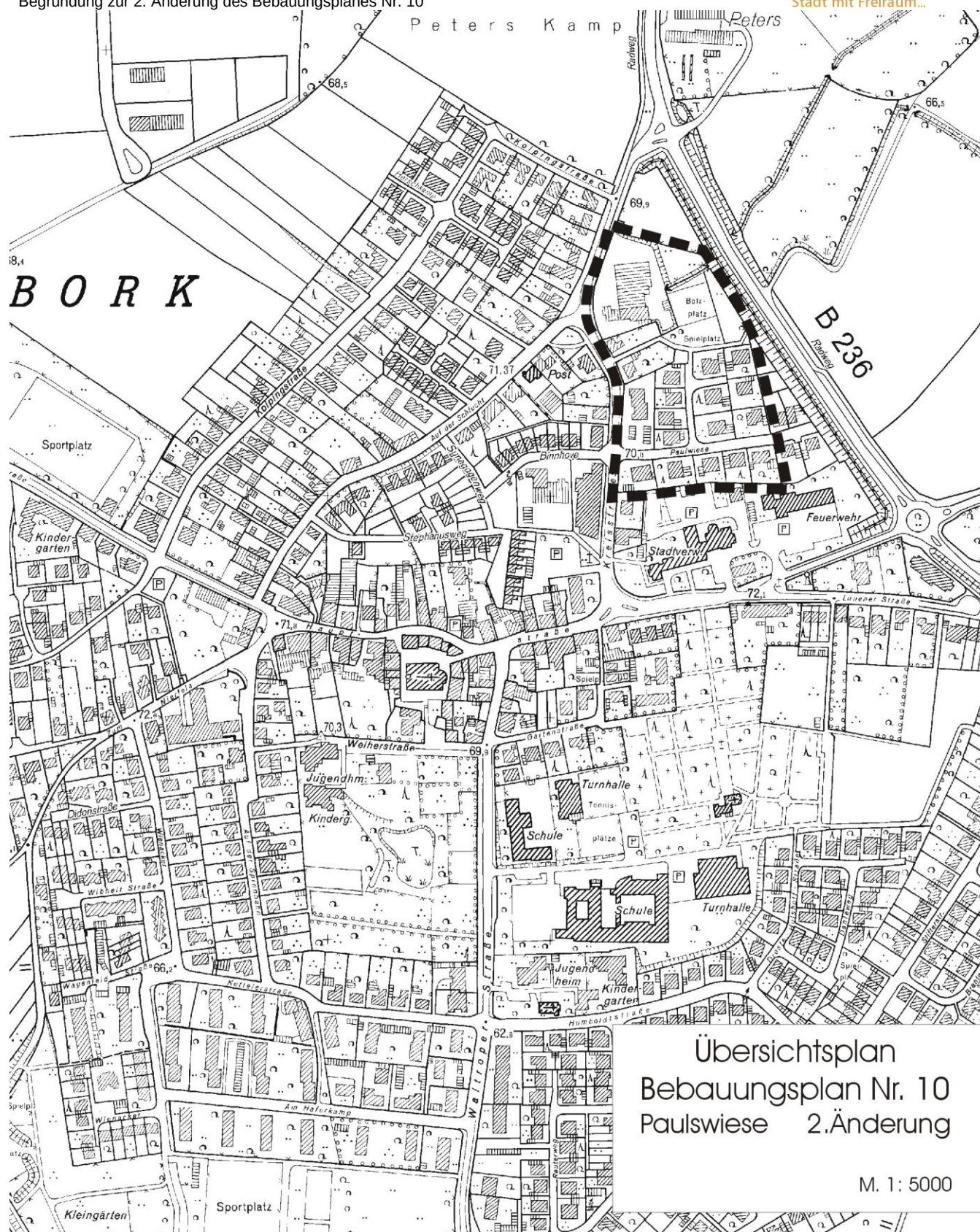
4. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Da die gestalterischen Festsetzungen 1974 als Bestandteil des Bebauungsplanes beschlossen wurden, müssen deren Änderungen auch formell im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vollzogen werden. Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der Gestaltungssatzung nicht berührt. Insofern ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 möglich. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Der Bürgermeister

Hußmann

Selm, den 18.09.2008



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 DER STADT SELM „PAULSWIESE“

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Aufgrund der §§ 2 und 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW Seite 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2006 (GV.NRW Seite 615) und in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW Seite 266) zuletzt geändert durch Artikel 1 des 1. Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW Seite 498) hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung am 11.09.2008 folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Selm „Paulswiese“.

§ 2 Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgauben/ Dacheinschnitte

Die Länge von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten 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.

Drempelhöhe

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

2. Einfriedungen

Die Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten mit Hecken aus heimischen Gehölzen in einer Höhe von max. 0,80 m eingefriedet werden. Die Höhe der Hecke ist auf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu beziehen. Bei Eckgrundstücken können hinsichtlich der Höhe Ausnahmen zugelassen werden. Hecken dürfen auf der dem Haus zugewandten Seite von Zäunen begleitet werden.

Außerhalb der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig.

Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstückes.