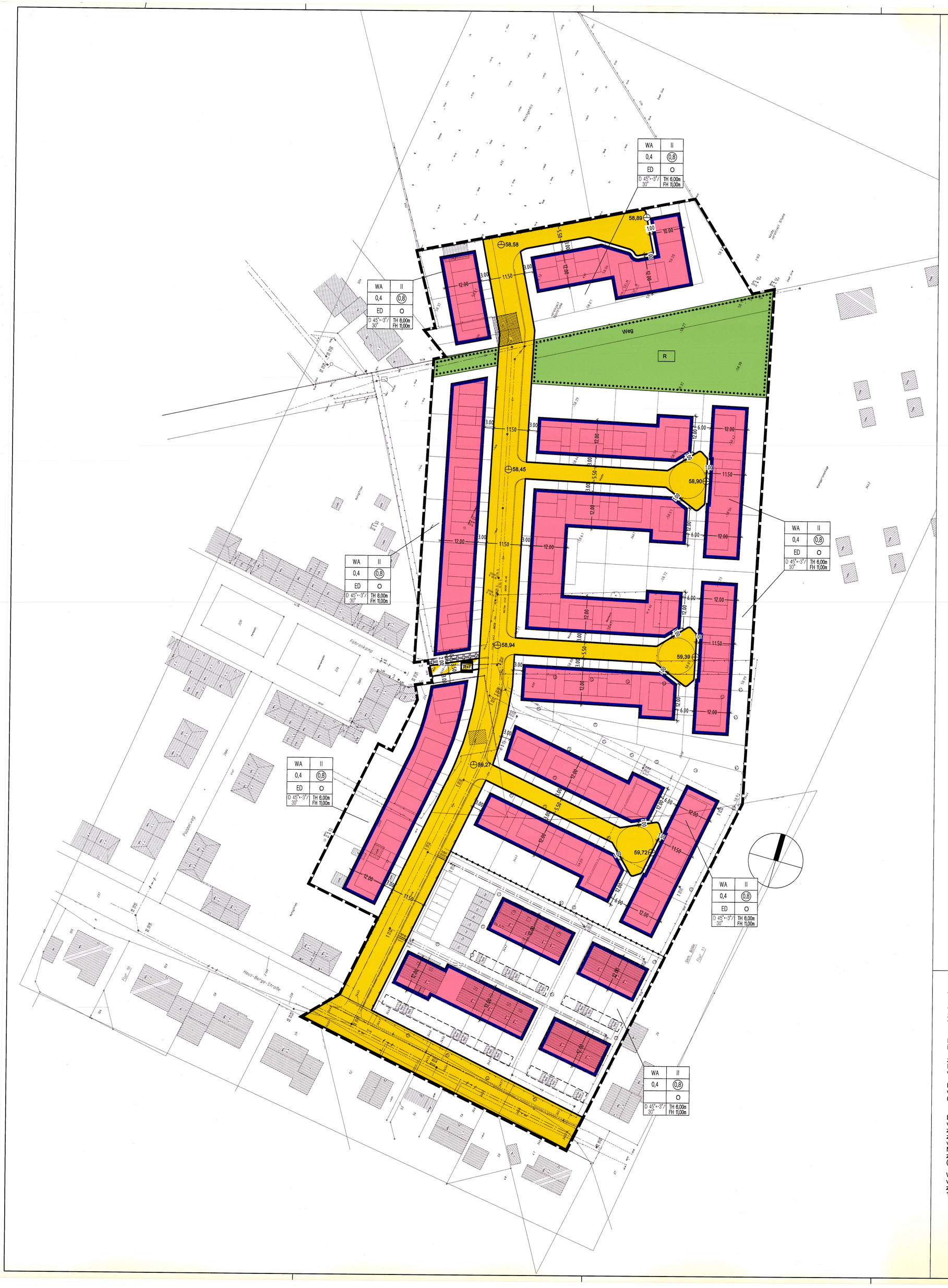


Legende

1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO

II — Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaße (Bsp.)

0,4 — Grundflächenzahl (Beispiel)

(0,8) — Geschossflächenzahl (Beispiel)

TH 6,00m — Traufhöhe als Höchstmaß (Bsp.)

(bezogen auf die Höhenlage der engrenzenden Verkehrsfläche)

FH 11,00m — Firsthöhe als Höchstmaß (Bsp.)

(bezogen auf die Höhenlage der engrenzenden Verkehrsfläche)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

O — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R+F — Rad- und Fußweg (öffentlich)

9. Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Grünflächen (öffentlich)

R — Regenrückhaltung

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

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

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

xy m ü. NN — Höhenlage OK Straßenniveau

D 45° +-3° 30° — Dachneigung

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Neubebauung/ Parzellierungsvorschlag

Leitungen Gelsenwasser

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes
vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
(BgBl 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NRW)
vom 07.03.1995 (GV.NRW. S. 218),
zuletzt geändert durch das zweite Gesetz
zur Änderung der Landesbauordnung
vom 09.11.1999 (GV NRW. vom 07.12.1999 S. 622)
Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000
(GV NRW S.439).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695),
zuletzt geändert durch Gesetz vom
18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Zulässige Nutzungen in den WA- Gebieten
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem WA-Gebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig sind.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 Bauordnung NW

Dachneigung
Dächer sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 45° (+/- 3°) oder 30° auszuführen. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Neigung können bei Dachbegrünungen gestattet werden. Sattel- und Walmdächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Gebäudeteile, Nebengebäude, Carport bzw. Garagen dürfen ebenfalls von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.

Dachgauben/Dacheinschnitte
Dachgauben und Einschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 3/5 der zugehörigen Traufläge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben. Für Dacheinschnitte gilt gleiches.

Baumaterialien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Baumaterialien unzulässig:
Fassade: Verkleidungen aus Wellplatten oder Werkstoffimitaten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosaikstein, Sicht- oder Waschbeton und die Verwendung von Glasbausteinen.
Dach: Werkstoffimitate aus Kunststoff oder bituminierten Pappen.
Dachgauben: Die Dachgauben müssen dem Farbton des jeweiligen Daches angepasst sein.

Gestaltung von Garagen
Garagen sind hinsichtlich des Außenwandmaterials und der Farbgebung dem jeweiligen Wohngebäude anzupassen.

2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter
§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter sind mit Hecken, Pflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Für die Begrünung werden Arten aus nachfolgender Liste vorgeschlagen:

geschnittene Hecken
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Schwarzgrüner Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens'), Eibe (Taxus baccata), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica),

Kletterpflanzen
Efeu (Hedera helix), Waldrebe (Clematis montana), Kletterhortensie (Hydrangea anomala ssp. petiolaris), Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata)

freiwachsende Strauchpflanzung
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Deutzie (Deutzia in Sorten), Goldglöcken (Forsythia intermedia), Rose (Heckenrose in Sorten), Stechpalme (Ilex in Arten und Sorten), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Perlmuttstrauch (Kolkwitzia amabilis), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Gartenjasmin (Philadelphus in Sorten), Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus in Sorten), Spierstrauch (Spiraea in Sorten), Eibe (Taxus baccata in Sorten), Schneeball (Viburnum in Arten und Sorten), Weigelia (Weigelia in Sorten)

Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Durchfahrten sind aus
wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, wassergebundener Decke) herzustellen.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

Einfriedungen
Die Grundstücke dürfen mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken eingefriedet werden. Im Bereich der Vorgärten darf die Hecke eine Höhe von max. 0,8 m erreichen. 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.

Für die Einfriedung werden Arten aus nachfolgender Liste vorgeschlagen:

geschnittene Hecken (sommergrün und immergrün)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Schwarzgrüner Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens'), Eibe (Taxus baccata), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica)
freiwachsende Hecken (sommergrün und immergrün)
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Deutzie (Deutzia in Sorten), Goldglöcken (Forsythia intermedia), Rose (Heckenrose in Sorten), Stechpalme (Ilex in Arten und Sorten), Ranunkelstrauch (Kerria japonica), Perlmuttstrauch (Kolkwitzia amabilis), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Zierapfel (Malus in Arten), Gartenjasmin (Philadelphus in Sorten), Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus in Sorten), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Spierstrauch (Spiraea in Sorten), Flieder (Syringa in Arten und Sorten), Eibe (Taxus baccata in Sorten), Schneeball (Viburnum in Arten und Sorten), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Weigelia (Weigelia in Sorten)

Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen oder Nebenanlagen unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstückes. Bei Grundstücken an zwei Straßen und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

4. Überschreitung der Baugrenzen
§ 23 BauNVO

Heraustretende Gebäudeteile
Gem. § 23 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen aus der Gebäudefront heraustretende Teile von Gebäuden die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Kfz-Stellplätzen u.ä. Gebäudeteile dürfen in Ausnahmefällen das Maß von 1,50 m überschreiten.

5. Landschaftspflegerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB

Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag regelt die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Das verbleibende Defizit bei der Kompensation wird auf einer planexternen Flächen oder alternativ durch eine Ersatzzahlung ausgeglichen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzzahlung wird in einem städtebaulichen Vertrag oder im Erschließungsvertrag sichergestellt.

Baumpflanzung
Festgesetzte Einzelbäume
Im Bebauungsplan wird die Pflanzung von 23 hochstämmigen Bäumen an der Haupterschließungsstraße lt. den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages festgesetzt. Es sind Arten aus nachstehender Liste als Hochstämme, 3 x verpfl. mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Ausbauplanung anzupassen. Die Pflanzbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit einer Rasenansaat herzustellen. Die Pflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens auszuführen.

Bäume
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie' (Esche, Sorte „Westhof's Glorie"), Fraxinus excelsior „Altena" (Esche, Sorte „Altena")

Bodendecker
Storchschnabel (Geranium macrorrhizum i. Sorten, 10 Stck/m²), Fingerstrauch (Potentilla fructiosa i. Sorten, 4 - 5 Stck/m²), Zwerg-Spiere (Spiraea japonica / bumalda i. Sorten, 4 - 5 Stck/m²), Bodendeckende Rosen (3 4 Stück/m²), Niedrige Kranzspiere (Stephanandra incisa'Crispa', 3 4 Stück/m²)

6.Bergbauliche Einwirkungen
§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes könnte zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen und wird daher als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht und die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind" gekennzeichnet.

HINWEISE
1. Schutz von Bodendenkmälern
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler 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 das Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem westf. Museum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls dieser nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Wiederverwendung des Bodenaushubs
Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich des Baugebietes wiederzuverwenden.

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 nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von der Baubetriebsfläche abzutragen, sachgerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit von über 8 Wochen zu begrünen.

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

5. Altlasten
Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Aufgrund der planerischen Sorgfaltspflicht wird jedoch empfohlen, bei begründetem Verdacht in der Bauphase unverzüglich Kontakt mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten aufzunehmen.

6. Verwendung von Recyclingbaustoffen
Für die Verwertung und den Einbau von Recycling-Baustoffen als Tragschichtmaterialien für Erschließungs-/Stichstraßen und Wendeplätze ist im Vorfeld der Baumaßnahme von Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.
Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

Entwurf und Anfertigung Stadt Selm, Planungsamt

Planungsstand: 02.03.05

Selm, 30.09.05

Der Bürgermeister

Die Planungsunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des §1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1980.

Stand der Katasterkarte (mit örtlicher Überprüfung vom 04.03.2005

Bochum, 30.09.2005

ÖbVI

Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wolfgang Grimberg
Dipl.-Ing. Bastian Grimberg
Am Hagenkamp 115
44892 Bochum
Tel. 0 23 04 / 6 - Fax 0 23 04 - 60

Bastian Grimberg
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Plan ist gem. §2 (1) durch den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Selm vom 06.05.04 aufgestellt worden.

Selm, 30.09.05
i.V.
Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Selm vom 15.07.04 für die Dauer von 3 Wochen durchgeführt worden.

Selm, 30.09.05
i.V.
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Selm hat in einer Sitzung vom 02.03.05 gem. §3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung und Umweltbericht beschlossen.

Selm, 30.09.05
i.V.
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat gem. §3 (2) BauGB ab dem 28.04.05 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 20.04.05 gem. §3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Selm, 30.09.05
i.V.
Der Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Selm in einer Sitzung vom 16.06.05 diesen Plan gem. § 10BauGB als Satzung beschlossen.

Selm, 30.09.05
i.V.
Der Bürgermeister

Hiermit wird beurkundet, dass der textliche bzw. zeichnerische Inhalt dieser Planurkunde mit dem Willen des Rates der Stadt Selm übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind.

Selm, 20.06.05
i.V.
Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde am 22.06.05 öffentlich bekanntgemacht.

Selm, 30.09.05
i.V.
Der Bürgermeister

Inhalt: **Bebauungsplan**

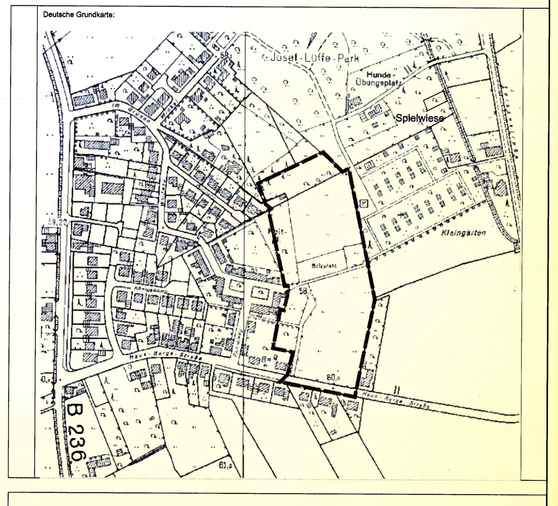
Maßstab: 1:500

Stadt Selm

Bebauungsplan Nr. 31: "Fährenkamp", 2. Änderung

Projekt Nummer: 20204

Deutsche Grundkarte:



THS Consulting GmbH
Nordstemplatz 1
45899 Gelsenkirchen
Tel.: 0209 / 3806-2000 - Fax: 0209 / 3806-2222

H/B = 841,0 / 1189,0 (100m²)

Ablage 2004 - 1417206a