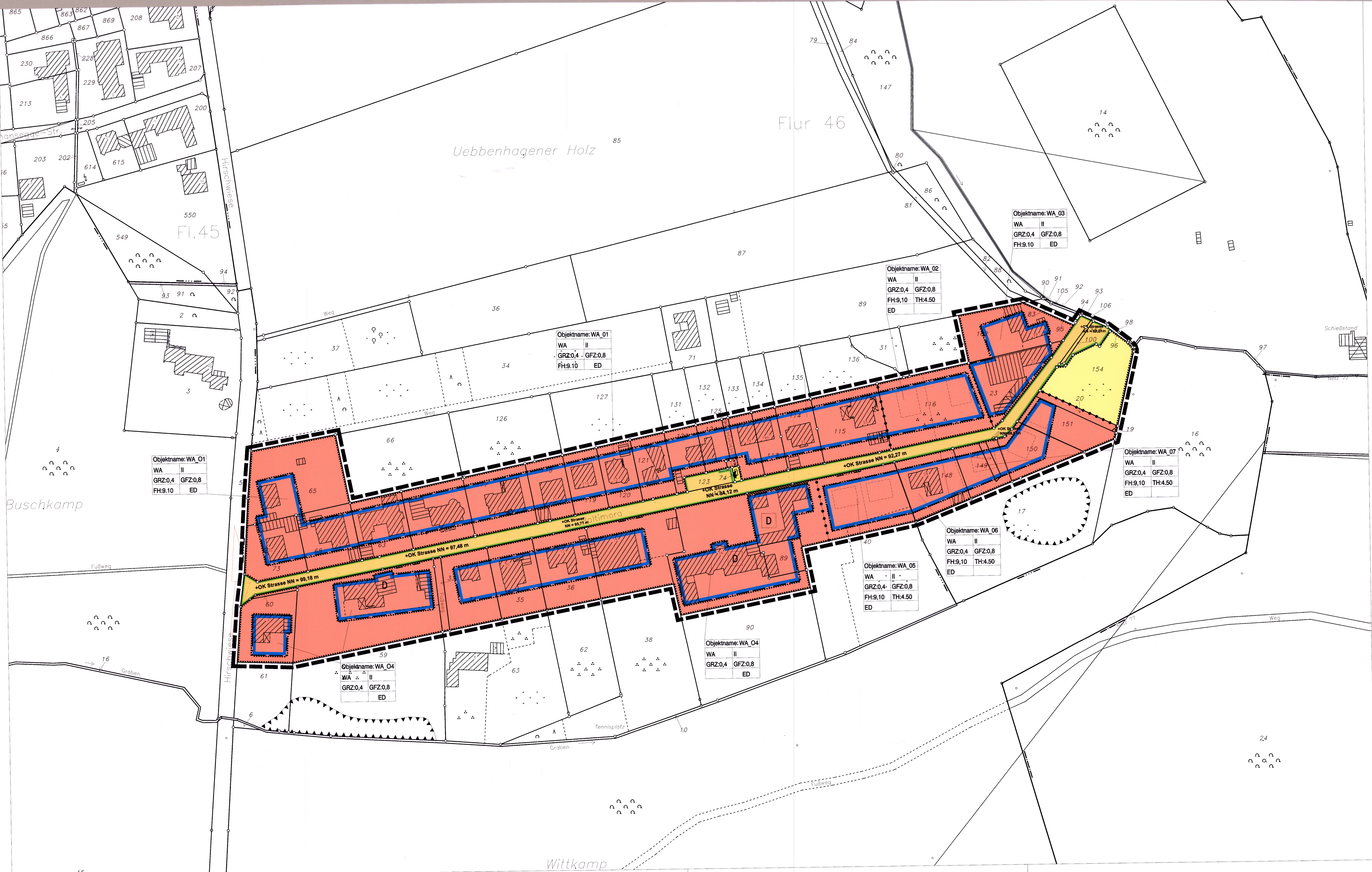




Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Selm "Baltimora"
gem. § 9 BauGB

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

- 1.1 Dachneigung
Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Bei Gebäudeteilen, Nebengebäuden, Carports bzw. Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 1.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zulässig. Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Firsthöhe können in begründeten Fällen zugelassen werden.
- 1.3 Garagen
Die Fassaden und Dächer von Garagenanlagen sind einheitlich zu gestalten. Die äußere Gestaltung der Garagen ist der des Wohnhauses anzupassen.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

- 2.1 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und für Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen aus Sträuchern, Bäumen oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankengerüsten abzuschirmen.
- 2.2 Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
Einfahrten bzw. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind aus Rasenlochsternen, Fahrspuren oder gleichwertigen Ersatzlösungen herzustellen.

3. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN (§ 23 BauNVO)

- Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraus tretende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten.
- Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gem. § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind.

4. ERHALTUNGSGEBOT UND PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzte Fläche gilt:

- 4.1 Bäume, Sträucher, Hecken oder Feldgehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.
- 4.2 Die entlang der Straße „Baltimora“ vorhandene Hecke darf pro Baugrundstück für eine Durchfahrt bzw. einen Durchgang auf einer Länge von max. 3,50 m gerodet werden. Bestehende Pflanzlöcher sind durch gleichwertige Pflanzen zu ergänzen.
- 4.3 Zum Ausgleich für die lth. Rodung der Hecke sind entlang der neu zu bildenden (seitlichen) Grundstücksgrenzen auf jedem Baugrundstück Pflanzstreifen von 1,50 m Breite aus heimischen Gehölzen anzulegen. Dies gilt nicht für die gemeinsame, mittlere Grenze bei Doppelhausbau.

5. HÖHE DER GEBÄUDE / HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

Die festgesetzten Firsthöhen (FH) bzw. Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die vorgegebene Höhenlage des Baugrundstückes.
Die für das jeweilige Baugrundstück geltende Höhenlage ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen dem das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück. (Höhen s. Planentwurf)

Hinweise

1. SCHUTZ VON BODENDENMÄLERN

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Veränderungen 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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02751/2466, Fax: 02751/63750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DStschG 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DStschG NW).

2. RICHTFUNKVERBINDUNG

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr. Die max. zulässige Bauhöhe von 118 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

3. BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 2)

Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der Deutschen Steinhölze AG in Herne, Shanrocking 1, 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

4. BODENVERUNREINIGUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

Im Bereich der innerhalb des Plangebietes gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche ist bei Beginn der Bodenarbeiten ein oberflächiger Abtrag der Verunreinigungsreste vorzunehmen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der kontaminierten Bodenmaterialien ist dem Kreis Unna, Untere Abfallbehörde, zuzusenden.

Bei Nutzungsänderungen im Bereich der außerhalb des Plangebietes dargestellten Altlastenverdachtsflächen werden aus Vorsorgegründen technische Untersuchungen empfohlen.

5. VERWENDUNG VON RECYCLINGBAUSTOFFEN (§ 7 WHG)

Der Einsatz von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau, sowie die Verfüllung von Kellerräumen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen.

6. SCHUTZ VOR WALDBRÄNDEN (§ 43 BauO NRW)

Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nicht rostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Aufgabenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

7. SCHALLIMMISSIONEN

Zeitweilig können Schallimmissionen durch den Schießstand sowie durch die vorhandene Schreinerie erwartet werden.

Zeichen der Kartengrundlage

Flur 46

213

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Abgegrenzter Grenzpunkt

vorr. Gebäude

vorr. Nebengebäude

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschrift für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen (ZV-Aut)

Entwurf und Ausfertigung
Stadt Selm
Amt für Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung

Bearbeitungsstand 29.11.2007

Selm, 29.11.2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag

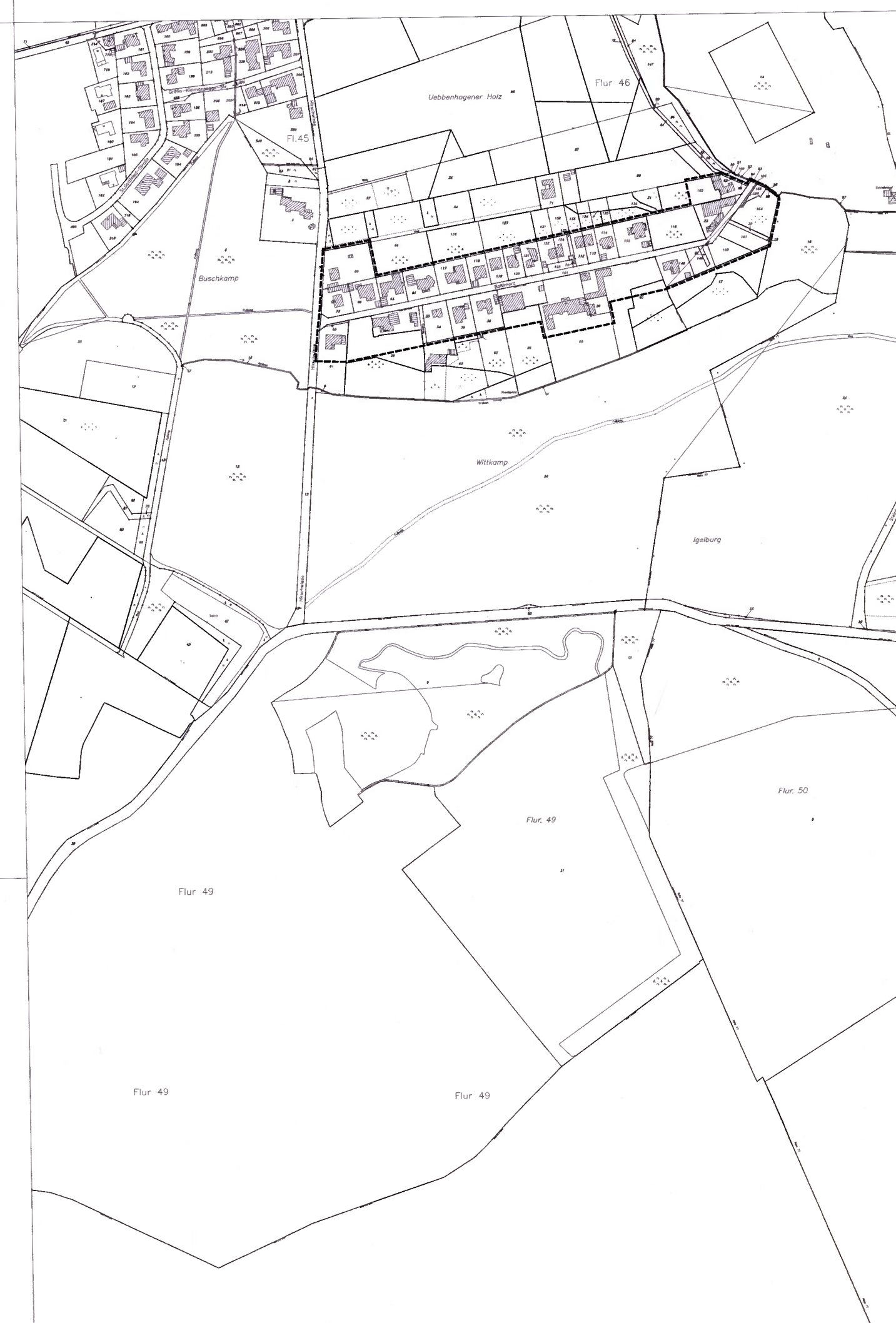
Die Planungsunterlage entspricht
den Genauigkeitsanforderungen
des § 1 Planzeichenvorschrift
vom 22.06.1991
Stand der Katasterkarte
(ohne örtliche Überprüfung)

Stand Januar 2009

Unna, 27.04.2009

Kreisobervermessungsamt

Übersichtskarte M. 1:5000



FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)		Verfahrensrechtlicher Nachweis	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. BauGB sowie §2-§11 BauNVO)	Grünlflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB sowie §20 BauGB)	Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Selm vom 29.11.2007 aufgestellt worden.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Selm von 29.11.2007 durchgeführt worden.
WA Allgemeine Wohngebiete	Öffentliche Grünfläche	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. BauGB sowie §16-§21a BauNVO)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB und Abs.6 BauGB)	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister
0.4 Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO II Höchstgrenze der Vollgeschosse FH Firsthöhe als Höchstmaß TH Traufhöhe als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, sowie von Gärten	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister
Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22-§23 BauNVO)	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB sowie §20 BauGB)	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 29.11.2007 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht beschlossen.	Dieser Plan hat einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (II) BauGB ab dem 30.04.2008 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am gem. § 3 (II) BauGB ortüblich bekanntgegeben.
Baugrenze ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Landwirtschaftliche Flächen	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB)	Sonstige Festsetzungen	Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 18.09.2008 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Hiermit wird bekräftigt, 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.
Strassenverkehrsflächen Strassenbegrenzungsline, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister
Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. BauGB sowie §16-§21a BauNVO)	Grenze des unmittelbaren Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister
Flächennatur Elektrizität	Baugrenzungsline und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister	Selm, 12.01.2009 Der Bürgermeister

Stadt Selm

Amt für Stadtentwicklung und
Wirtschaftsförderung



Bebauungsplan Nr. 52

1. Änderung Baltimora

Gemarkung Bork
Flur : 46 u. 47

Maßstab 1:1000



Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 mit den Änderungen und Ergänzungen durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW, ZrFdr. des Innenministeriums vom 20.12.1978 (DZ-7120) in der zurzeit gültigen Fassung).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV NRW Nr. 96) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW, S. 615).

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 526), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV NRW Nr. 17 S. 259) in der zurzeit gültigen Fassung.

Anwendung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der EU-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP / VU-G) im Bereich des Immissionsschutzes. Gemeinsamer Rundbrief des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBL NRW 2002 S. 1008).

Bearbeitung und digitale Kartographie mit AutoCad