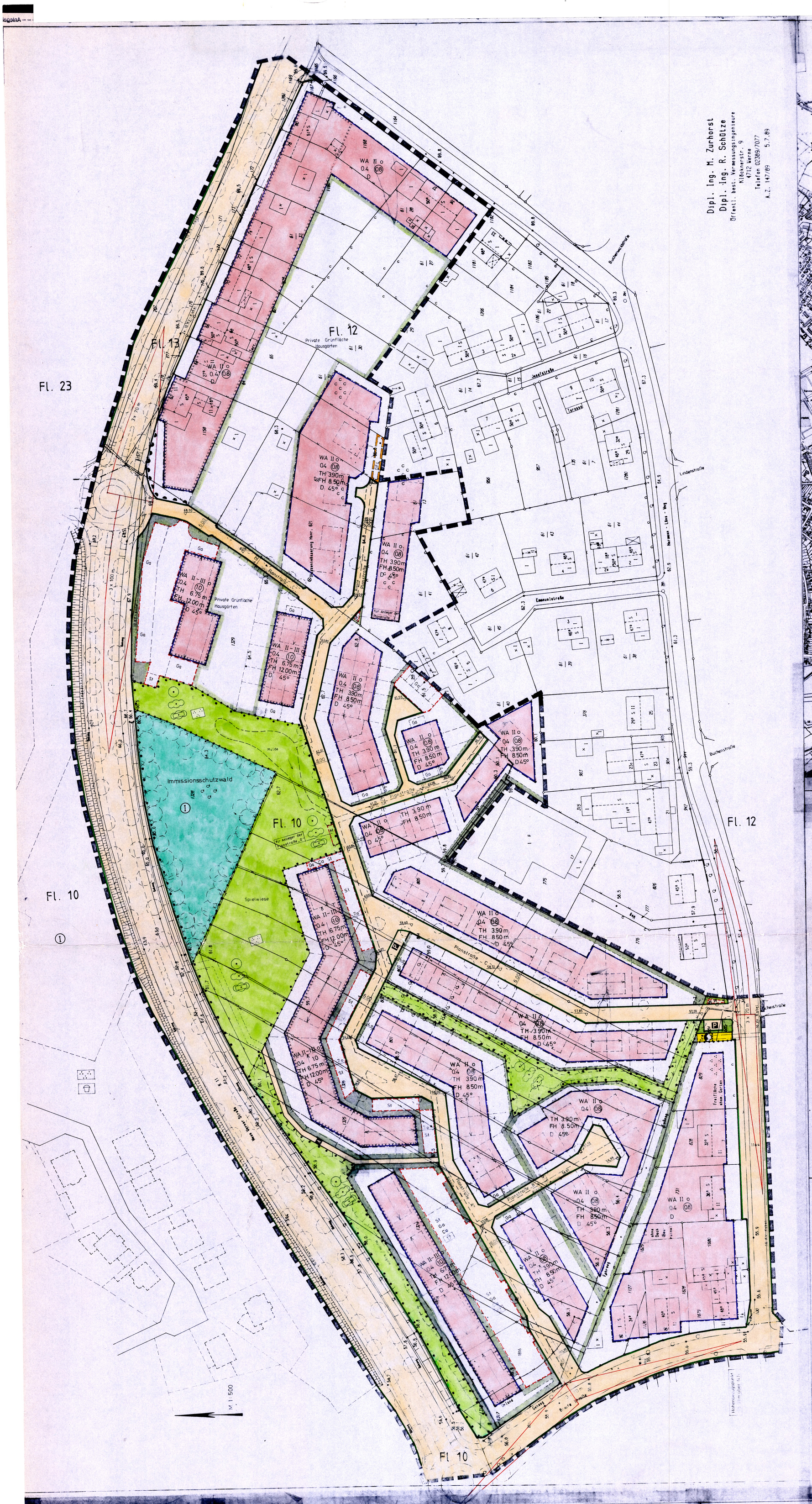
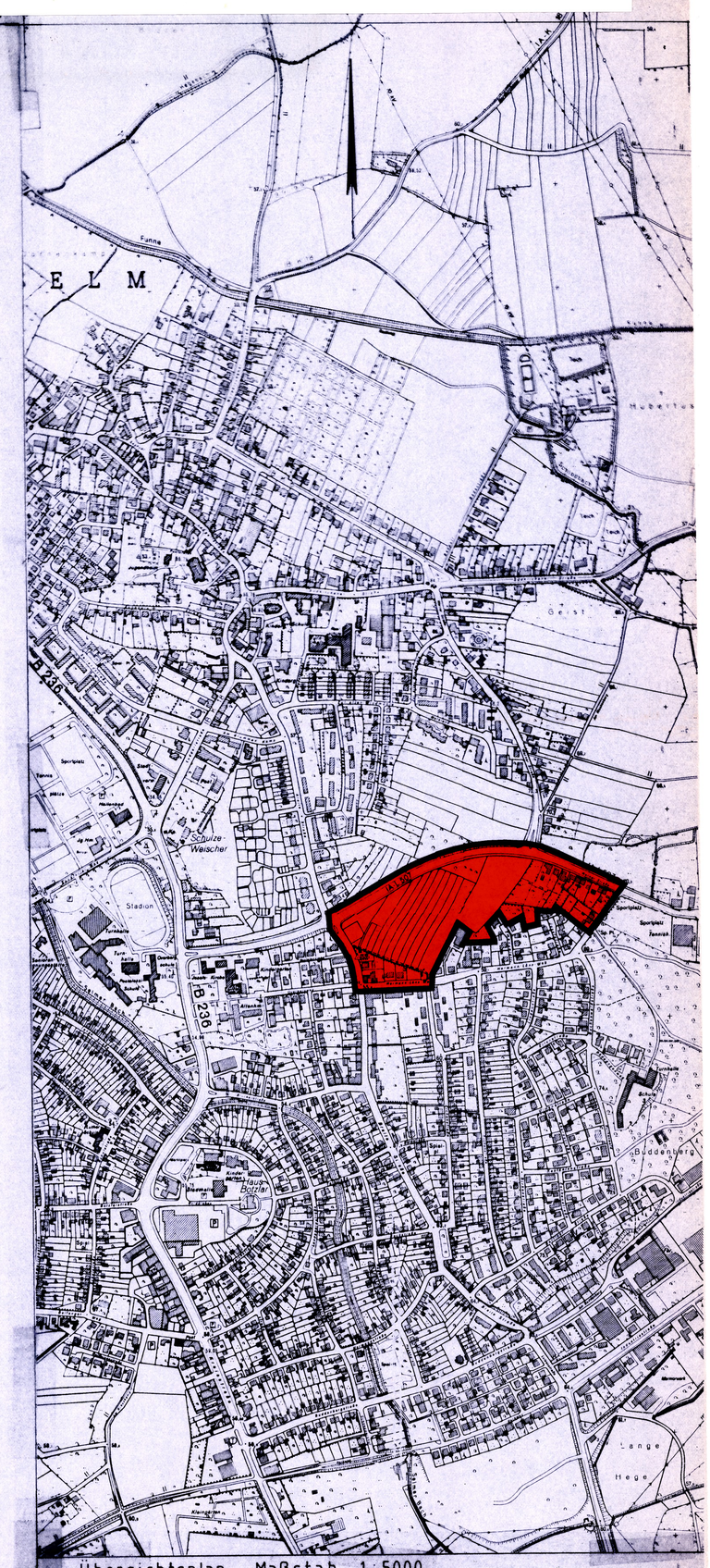


Dipl. Ing. M. Zurhorst
Dipl. Ing. R. Schütze
Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Klöcknerstr. 9
4712 Werne
Telefon 02389/7077
A.Z. 147/89 5.7.89



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

Textliche Festsetzungen

1. **Äußere Gestaltung von Gebäude (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)**

1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Traufenhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe und gleichem Außenwandmaterial zulässig.

1.2 Grundsätzlich sind Verblender in den Farbtönen rot-braun bis rot und/oder Putz zu verwenden. Kombinationen mit Holz sind zulässig. Verkleidungen aus Wellplatten oder Werkstoffimitaten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosaikateinen, Sichtoder Waschbeton und die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

1.3 Garagen sind hinsichtlich des Außenwandmaterials und der Farbgebung den jeweiligen Wohngebäude anzupassen. Zwei oder mehrere, als Gemeinschaftsanlagen angeordnete Garagen müssen bezüglich Dachform und Dachneigung, Außenwandmaterial und Farbgebung einheitlich gestaltet werden.

1.4 Die vorgeschriebene Dachneigung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten. Generell können Abweichungen von plus/minus 3° zugelassen werden.

1.5 Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 3/5 der Traufenlänge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mind. 1,25 m entfernt bleiben. Gleiches gilt für Dacheinschnitte.

1.6 Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Zementpfannen zu verwenden. Werkstoffimitate aus Kunststoff oder bituminierten Pappen sind unzulässig. Die Dachgauben müssen dem Farbton des jeweiligen Daches angepaßt sein.

2. **Gestaltung der Grundstückseinfriedungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)**

Die Grundstücke dürfen im Bereich der Vorgärten nur mit Hecken in einer Höhe von max. 0,8 m aus heimischen Gehölzen eingefriedet werden. Bei Eckgrundstücken können hinsichtlich der Höhe Ausnahmen zugelassen werden. Die Höhe der Hecke ist auf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu beziehen.

Hecken dürfen auf der dem Haus zugewandten Seite von Zäunen begleitet werden.

3. **Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter**
(§ 9 in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

3.1 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken, Abpflanzungen aus Sträuchern, Bäumen oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei den Gehölzen sind heimische Wildarten zu verwenden.

3.2 Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Zufahrten sind aus Rasenlochsteinen, Fahrspuren oder gleichwertigen, wasserdurchlässigen Ersatzlösungen herzustellen.

3.3 Nach jeden 5. ebenerdigen Stellplatz ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten.

4. **Ausnahmeregelung**

Von den v.g. Gestaltungsvorschriften können in begründeten Einzelfällen und bei einheitlich gestalteten Hausgruppen Ausnahmen zugelassen werden.

5. **Überschreitung der Baugrenzen**

Gem. § 23 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO können Überschreitungen der Baugrenzen durch Erker oder andere aus der Gebäudefront herausttretende Teile von Gebäuden bis zu 1,5 m zugelassen werden.

Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

6. **Nichtüberbaubare Flächen**

Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen und 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.

7. **Lärmschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm der Neuen Werner Straße (L 507) ausgesetzt. Folgende Schutzvorkehrungen sind daher erforderlich:
Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches, der durch eine xxxx-Linie umgrenzt ist, sind für Wohn- und Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse III (VDI 2719) einzubauen. Für Fenster ohne Sichtverbindung zur L 507 gilt diese Anforderung nicht.
Bei der Planung der Gebäude innerhalb der v.g. Bereiche sind Wohn- und Schlafräume über vor Lärm geschützt liegende Fenster zu belüften. Andernfalls müssen schallgedämpfte Dauerlüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Lüftungseinrichtung darf den Schallschutz nicht verschlechtern.

8. **Sockelhöhe der Gebäude**

Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht weniger als 30 cm und nicht mehr als 60 cm betragen. Sie wird gemessen zwischen Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens und der an das Grundstück angrenzenden Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (sh. Höhenangaben im Bebauungsplan).

9. **Landschaftspflegerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen hat sich an den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu orientieren.

9.2 Die privaten Pflanzstreifen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen; wie z.B. Schlehe, Heckenkirsche, Feldahorn, Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Brombeere oder Hartriegel.

9.3 Die Pflanzstreifen an den Grenzen zwischen den privaten Grundstücken und der öffentlichen Grünfläche sind als Wallhecke (Wallhöhe 30 bis 50 cm) anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen; wie z.B. rote Johannisbeere, Färberginster, Moosrose, Stachelbeere, Hasel, Brombeere, Fiederspiere, Besenginster oder Heckenrose.

Hinweis:
Den Bauherren wird auf Wunsch ein Pflanzschema zur Verfügung gestellt.

9.4 Mindestens 50% der Wände und Flächen ohne Fenster sowie 50% der Außenwände von Carports und Garagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu im nördlichen und nordöstlichen Bereich oder Wein im südöstlichen bis westlichen Bereich).

9.5 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungen müssen innerhalb der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorgenommen werden.

9.6 Die vorgenommenen Anpflanzungen sind zu erhalten.

HINWEIS:

Die Stadt Selm gewährt bei Neubauten den Bauherren eine Baumspende.

10. **Bodenverunreinigungen**

Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche (XXX) sowie in deren unmittelbar angrenzenden Randbereichen sind Aushubmaßnahmen organoleptisch zu begutachten. Hierbei ist sicherzustellen, daß die ggfs. mit Schadstoffen kontaminierten Aushubmassen getrennt gelagert und in Abhängigkeit der Ergebnisse geeigneter Analysen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der kontaminierten Materialien ist dem Kreis Unna, Untere Abfallbehörde, zuzusenden.

11. Im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der L 507 (Werner Straße, Haus-Nr. 62 - 80) dürfen Garagen oder Stellplätze nur in Verbindung mit dauerhaft befestigten Wendeflächen erstellt werden.

Hinweise

1. **Schutz von Bodendenkmälern**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alter Graben, 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 der Gemeinde als Unterz Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstatte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 Denkmalschutzgesetz).

2. **Wiederverwendung des Bodenaushubs**

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich des Baugebietes wieder zu verwenden.

3. **Schutz des Mutterbodens**

Gemäß § 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 Bau- und Betriebsfläche abzutragen, sachgerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit 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 Richtlinien für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 1829 über den Schutz von Bäumen, Pflanzbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

5. **Anlagen für erneuerbare Energien**

Anlagen für erneuerbare Energien können gem. § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

6. **Oberflächenwasser**

Seit dem 01.01.1996 ist gem. § 51a des Landeswassergesetzes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder örtlich in ein Gewässer einzuleiten.

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen, das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird durch baulich und technische Maßnahmen dem Mulden-Kiesbett-System zugeführt, dort versickert, zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. Die Einleitung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist zulässig.

Die Begrünung der Mulden erfolgt gem. den Vorgaben des Grünordnungsplanes.

Die Herstellung des Mulden-Kiesbett-Systems wird im öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag geregelt.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 67 Flurstücksnummern
- vorh. Gebäude

Weitere Signaturen sh. Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- gepl. Flurstücksgrenzen
- gepl. Gebäude
- 10 KV Stromkabel

Gemarkung: Selm

Fluren: 10, 12 u. 13

Maßstab: 1 : 500

Die Planungsunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung von 18.12.1990

Stand der Katasterkarten ~~(ohne örtliche Überprüfung)~~ 7/89

Unna Selm, den 30. Dezember 1996

Schütze
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO und Nr. 1.1.3. der Anlage zur PlanzVO 90)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (08) Geschoßflächenzahl (Nr. 2.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
- 04 Grundflächenzahl (Nr. 2.5. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.7. der Anlage zur PlanzVO 90)
- II als Höchstgrenze z.B. II
- II-III als Mindest- und Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen (bezogen auf Sockelhöhe, sh. Ziff. 8 d. textlichen Festsetzungen)
- TH Traufhöhe als Höchstmaß (Nr. 2.8. der Anlage zur Planz VO 90)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß (Nr. 2.8. der Anlage zur Planz VO 91)

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

- o Offene Bauweise (Nr. 3.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Baugrenze (Nr. 3.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Nr. 6.1. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.3. der Anlage zur PlanzVO 90)
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB und Nr. 6.4. der Anlage zur PlanzV 90)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWÄSSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Nr. 7. der Anlage zur PlanzVO 90)

- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9. der Anlage zur PlanzVO 90)

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Mulden/Rigolen
- Hecken
- private Grünflächen
- Hausgärten
- Hecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald (Nr. 12.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Immissionsschutzwald

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)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2.2. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Privater Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und Nr. 15.3. der Anlage zur PlanzVO 90)
- St Stellplätze
- Go Garagen
- Co Carports
- W Wertstoffcontainer
- M Müllbehälter
- SP Spielplatz
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und Nr. 15.11. der Anlage zur PlanzVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.13. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO und Nr. 15.14. der Anlage zur PlanzVO 90)
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  In Bereich der Sichtflächen sind bauliche Anlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und jegliche sonstige Nutzung über 0,80 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnoberkante, unzulässig.
- D 45° Dachneigung Abweichungen von ±3° sind zulässig (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)
- Hauptfirstrichtung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Nr. 15.12. der Anlage zur Planz VO 90)
- 55.93 Höhenlage über NN Oberkante geplante Straßenhöhe (§ 9 Abs. 2 u. 6 BauGB und Nr. 15.10. der Anlage zur Planz VO 90)
- GFL Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Stadt u. Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB und Nr. 15.5. der Anlage zur PlanzVO 90)

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung
STADT SELM
Planungsamt

Bearbeitungsstand
30. 12. 96

Selm, 07.12.97

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Techn. Beigeordnete

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Selm vom 14.04.94 aufgestellt worden.

Selm, 07.12.97

Stadtdirektor

der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung beschlossen.

Selm, 07.12.97

Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.97 bis 19.04.97 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 05.03.97 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsublich bekanntgemacht.

Selm, 07.12.97

Stadtdirektor

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 18.09.97 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Selm, 7.12.97

Stadtdirektor

Der Beschluß dieses Bebauungsplanes wurde am 4.12.97 öffentlich bekanntgemacht.

Selm, 07.12.97
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Techn. Beigeordnete

Stadt mit Freiraum...
Selm

Bebauungsplan Nr. 70

Hermann - Löns - Weg

Gemäß den §§ 2 u. 10 BauGB und den §§ 7 u. 41 GO NW, sowie § 86 der BauO NW

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl I Nr. 3 v. 22.01.1991)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 13.04.1995 (GV NW S. 218).

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) Rd.Erl. des Innenministers v. 20.12.1978 I D 2 - 7120.

Ausfertigung:

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, 03.12.97

Die Bürgermeisterin

Hamann