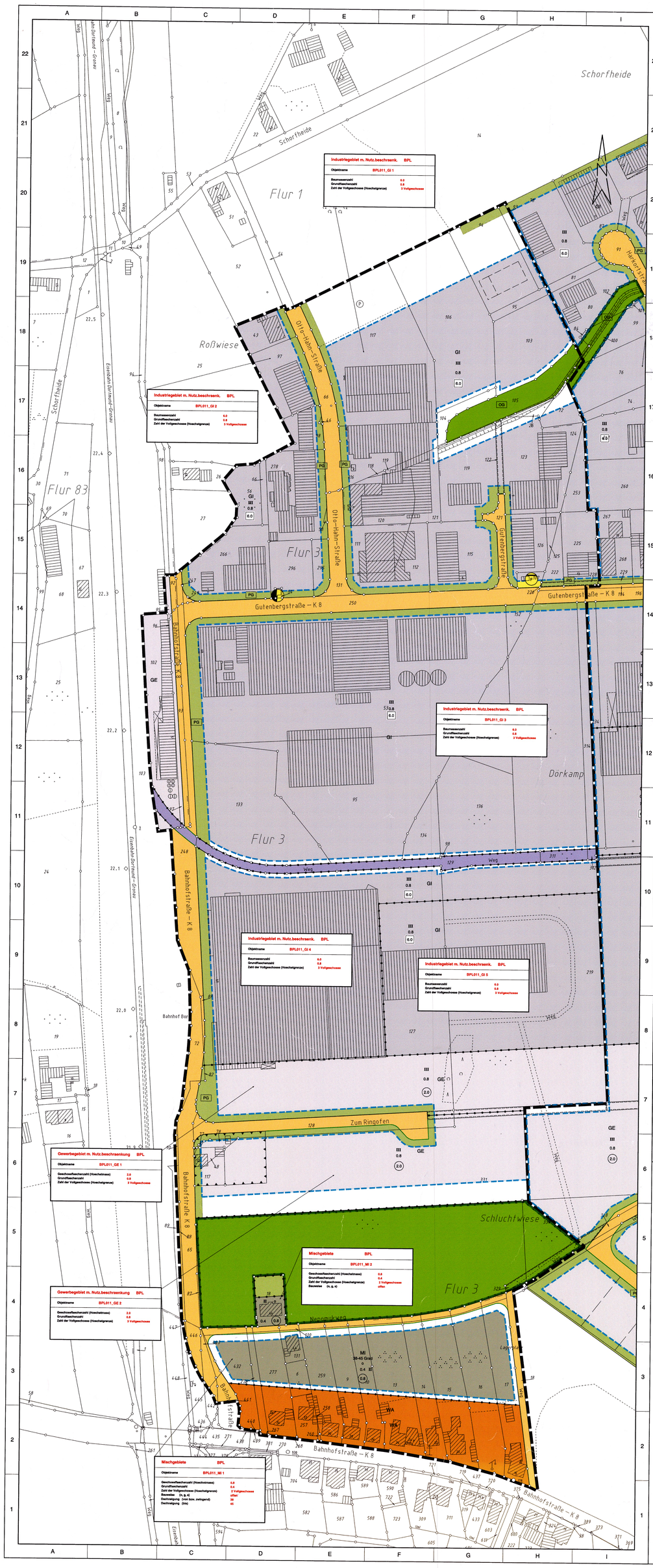


FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §2 - §11 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- GE – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- GI – Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 bis §21a BauNVO)

- 0.4 – Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO
- (0.8) – Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- 3.0 – Baumassenzahl (BMZ) - §21 BauNVO

Bauweise, Baulinie - Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze

Versorgungsfläche und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- Elektrizität
- F – Abwasser

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- oertliche Wege
- Flaechen fuer Bahnanlagen

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

- OG – Öffentliche Grünfläche
- PG – Private Grünfläche
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zu Gunsten der Stadt Selm und der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW)
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW)

min z.B.38 Grad – Dachneigung
Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flur 4 – Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 213 – Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- vorh. Gebäude
- vorh. Nebengebäude

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen (ZVAut).

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr.11
"Änderung und Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes am Bahnhof in Bork, Teil 1"

1. Nutzungsbeschränkungen im Industrie- und Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

1.1 Nicht zulässig sind die in der folgenden Tabelle genannten, dem jeweiligen Gebietstyp zugeordneten Anlagen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Nutzungsbeschränkungen

Industriegebiet (GI)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses[1] des Landes NW v. 02.04.1998
Gebietsbezeichnung	Abstandsklasse[1] / LfU Nummer [1]
Objekt BPL011_GI1	I – III / I – 36
Objekt BPL011_GI2	I – IV / I – 78
Objekt BPL011_GI3	I – IV / I – 78
Objekt BPL011_GI4	I – V / I – 153
Objekt BPL011_GI5	I – V / I – 153

Gewerbegebiet (GE)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses[1] des Landes NW v. 02.04.1998
Gebietsbezeichnung	Abstandsklasse[1] / LfU Nummer [1]
Objekt BPL011_GE1	I – V / I – 153
Objekt BPL011_GE2	I – VI / I – 191

1) gem. Abstandsliste/Abstandserlass 1998 des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl.NW 283

Ausnahmsweise können gemäß §31 Abs. 1 BauGB in den Baugebieten GI1, GE2, GI3, GI4, GI5, GE1, GE2,die Anlagen des jeweils nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

1.2 Ausschluss von Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass NW vom 26.06.1996 (MBl. NW 1996 S.902).
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalens vom 20. Juni 1996 Teil A und Teil B ausgeschlossen:

Ausschluss von Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass NW v. 26. Juni 1996

Teil A: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Bürorganisation
2. Bekleidung, Wäsche
3. Baby- und Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (auf auch zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B: In der Regel zentrenrelevante Sortimente:

1. Teppiche (ohne Teppichböden)
2. Blumen
3. Sportgeräte
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

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

Der im Bebauungsplan festgesetzte begrünende Grünanteil entlang der Verkehrswege ist gärtnerisch zu gestalten.

Unterbrechungen des Grünstreifens sind für Grundstückszufahrten und für die notwendigen Kfz-Stellplätze zulässig.
Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

Pro 5 ebenerdiger Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Stellplatzbereich zu erhalten und zu bepflanzen.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten nur für den Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes MI1.

3.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung, gleicher Traufhöhe und gleichem Außenwandmaterial zulässig.

3.3 Fassadengestaltung

Verblendungen aus Waßerfliesen, Werkstoffimitaten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosaikstein, Sichtbeton, Glas Waschbeton und die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

3.4 Dachformen und Dachneigung

Die vorgeschriebene Dachneigung ist dem Planeintrag zu entnehmen. Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen sowie gewerblich genutzte Gebäude können die vorgeschriebene Dachneigung über oder unterschreiten. Geringfügige Abweichungen von plus minus drei Grad zugelassen werden.

3.5 Dachgauben/Dacheinschnitte

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

3.6 Dacheindeckung

Werkstoffimitate aus Kunststoff oder bitumiserten Pappen sind zur Dacheindeckung unzulässig.

4. Überschreitung der Baugrenzen

Gem. § 23 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO kömnen Überschreitungen der Baugrenzen durch Erker oder andere aus der Gebäudefront herausragende Teile von Gebäuden bis zu 1,50 m zugelassen werden.

Weiter vorstehende Eingangsüberdachungen können in Ausnahme tätten gestattet werden.

5. Nichtüberbaubare Flächen

Auf den nichtüberbaubaren Flächen, zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Bei Eckgrundstücken und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

7. Ausschluß von Vergnügungsstätten
(§ 9 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

In dem Mischgebiete gilt folgende Nutzungsbeschränkung:

Nichtzulässig sind
- Bordelle und ähnliche/ähnlichen sowie Spielkasinos,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Discotheken,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

8. Nutzung des Grundstückes Bahnhofstraße Haus Nr. 35 Gemarkung Bork, Flur 3, Flurstücke 77, 78, 117 (§1 Abs. 10 BauNVO)

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Wohnhauses zu Wohnzwecken sind ausnahmsweise zulässig.

Hinweise:

1. Schutz vom Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturwissenschaftliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Hinweise und Spuren, aber auch Zeugnisse bisweilen ordnende planmäßiger Eingriffe des Menschen in die Landschaft und Zeugnisse des Lebens sowie organischer/tierischer Bestandteile, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmälern, aber auch Zeugnissen bisweilen ordnender planmäßiger Eingriffe des Menschen in die Landschaft und Zeugnisse des Lebens sowie organischer/tierischer Bestandteile, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmälern, Auffindung, Ausgrabung und Erhaltung sind dem Kreis/ Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/37488) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 19 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz).

2. Wiederverwendung des Bodenaushubs

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

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 Verschlämmung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebsflächen abzutragen, sachgerecht zu lagern und zu begrünen.

4. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinie für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 1920 (Der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

5. Lärmschutzempfehlungen

Bei der Planung von Gebäuden mit Wohnräumen im Mischgebiet MI 1 wird empfohlen, notwendige Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern an den dem Gewerbelärm abgewandten Hauseseiten vorzusehen.

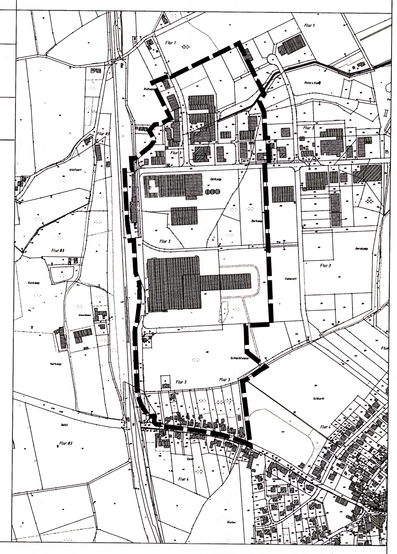
6. Baumaßnahmen im Bereich des Herbaches

Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich des Herbaches sind bis zu seinem endgültigen Ausbau bzw. seiner Renaturierung mit dem Kreis Unna abzustimmen.

7. Grundwasserstände

Wegen der im Plangebiet unzureichenden hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen Erlaubnisse nach §7 des Wasserhaushaltsgesetzes erfordern.
Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen durch Gebäudekellergeschosse mit Einleitungen in das Kanalnetz kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.
Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen (z.R. keine Bedenken, wenn diese mit Erreichen der Aufbauoberkante eingestellt werden.
Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sogenannte Weiße Wanne erforderlich werden.

ÜBERSICHTSPLAN 1: 5000



Verfahrensrechtlicher Nachweis

Entwurf und Anfertigung Stadt Selm Planungsamt Bearbeitungsstand: 06.06.02 Selm, 14.02.05 Die Bürgermeisterin Im Auftrag Hondschke	Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung) Januar 2004 Unna, 23.03.2004 Kreisvermessungsdirektor / ~~Obvermessungsrat~~	Dieser Plan ist gem. § 2 I BauGB durch den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rats der Stadt Selm vom 06.06.02 gestellt worden. Selm, 14.02.05 ~~Die~~ Bürgermeisterin
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB ist durch den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rats der Stadt Selm vom 20.06.01 bis 11.07.01 durchgeführt worden. Selm, 14.02.05 ~~Die~~ Bürgermeisterin	Der Bau- und Planungsausschuss des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 06.06.02 gem. § 3 II BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung beschlossen. Selm, 14.02.05 ~~Die~~ Bürgermeisterin	Dieser Plan hat gem. § 3 II BauGB ab dem 14.10.02 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 1.10.02 gem. § 3 II BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Selm, 14.02.05 ~~Die~~ Bürgermeisterin
Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 11.12.02 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Selm, 14.02.05 ~~Die~~ Bürgermeisterin	Hiermit wird beurkundet, dass der textliche bzw. zeichnerische Inhalt dieser Planurkunde mit dem Willen des Rats der Stadt Selm übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet worden sind. Selm, 02.12.04 ~~Die~~ Bürgermeisterin	Der Beschluss dieses Bebauungsplans wurde am 04.05.04 öffentlich Bekanntgemacht. Selm, 14.02.05 ~~Die~~ Bürgermeisterin

Stadt Selm
Planungsamt
Selm

Bebauungsplan Nr. 11

"Änderung und Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes am Bahnhof in Bork Teil 1"

Gemarkung: Bork
Flur: 1,3,4,83

Maßstab 1:1000
10 0 10 20m

Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. 2141).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2- 7120 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV.NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Landesbauordnung (BauONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.1994 (GVNW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218 - SVG.NW 232), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1995 (GV. NW S. 249/250) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie und weiterer EG -Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

Bearbeitung und digitale Kartographie mit dem ALK-GIAP