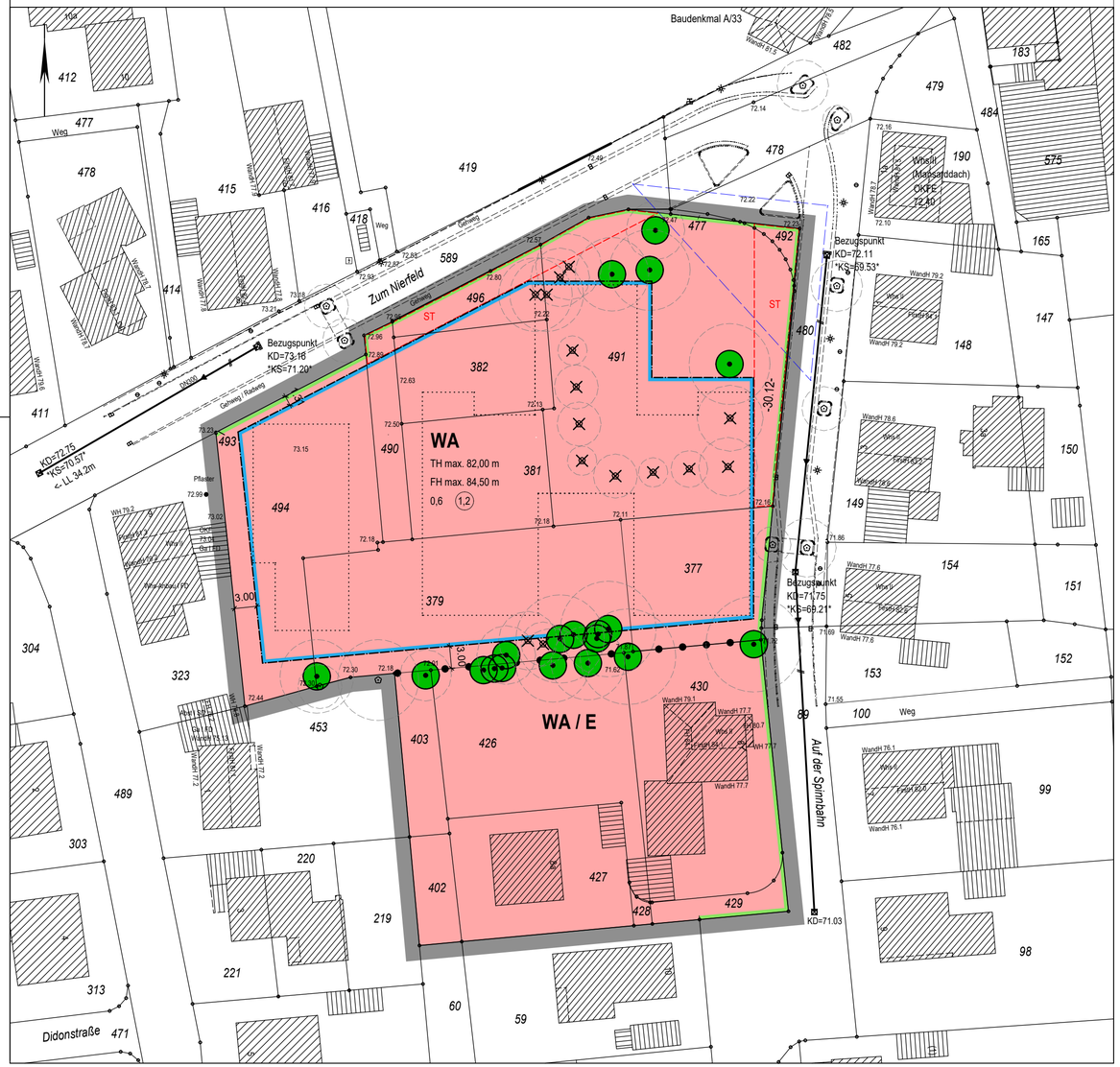
Stadt Selm - 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Auf der Höh"



Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rats der Stadt Selm vom 26.06.2019 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm vom 26.06.2019 für 3 Wochen durchgeführt worden.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 26.06.2019 gem. § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

Dieser Plan und die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB ab dem 12.08.2019 bis einschließlich 12.09.2019 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 01.08.2019 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.08.2019 eingeholt.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 21.11.2019 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

Der Beschluss dieses Plans wurde am 16.01.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Selm hat am 21.11.2019 **diesen** Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Stadt Selm
Der Bürgermeister

Löhr
Selm, _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen gem. § 9 Bau GB

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA / E — Allgemeines Wohngebiet / Einfacher Bebauungsplan gem. § 30, Abs. 3 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl
- TH max. 82,00 m — maximale Traufhöhe über Normalhöhennull
- FH max. 84,50 m — maximale Firsthöhe über Normalhöhennull

Bauweise / Baugrenzen

- Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze
- Begrenzungslinie Sichtdreieck

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Bestandsbaum im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernen
- Geplante Gebäudestruktur
- 154 — Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- S — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- WandH 79.1 — vorhandenes Wandhöhe eines Bestandsgebäudes
- FirstH 84.1 — vorhandene Firsthöhe eines Bestandsgebäudes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA/E
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUGRENZEN UND BAULINIEN
(gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Baugrenzen im Bereich des WA-Gebiets dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Balkone und Terrassenüberdachungen um maximal 2 m überschritten werden. Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Im Bereich des WA/E-Gebiets werden die bislang festgesetzten Baugrenzen und Baulinien aufgehoben. Künftige Bauvorhaben können somit gem. § 34 BauGB bei Bauantragsstellung nach dem Einfügen in die Eingenart der näheren Umgebung beurteilt werden.

3. GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Im WA-Gebiet sind Stellplatzanlagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB können für einzelne weitere Stellplätze zugelassen werden (z. B. gebäudenahe Stellplätze für nicht mobile Besucher oder Bewohner).

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Fugenpflaster) aber unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit von Zuwegungen herzustellen.

II. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

1. Außenwandflächen
Zulässig sind für Fassaden ein nichtglänzendes Verblendmauerwerk und Putz. Kombinationen mit Sichtbeton oder Holz sind erlaubt.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Selm liegt im insgesamt sehr fundreichen Hellwegraum. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet liegt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- 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 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Bergbau
Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Aachen V" und „Aachen VII". Eigentümerin: RAG AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Weiterhin befinden sich die Flächen im Plangebiet über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia". Letzte Eigentümerin war die Caterpillar Global Mining Europe GmbH, Industriestr. 1, 44534 Lünen. Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord" (zu gewerblichen Zwecken), sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBMRWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord" ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg. Inhaberin der Erlaubnis „CBMRWTH" ist die RW TH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstr. 2, 52062 Aachen.

3. Kampfmittel
Eine Kampfmittelüberprüfung hat für den Bereich des WA-Gebiets bereits stattgefunden. Sollte jedoch bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt sein oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Bodenbeschaffenheit / Bodenmanagement
Für die Herrichtung / Konditionierung des Untergrundes im Bereich des WA-Gebiets ist ein durch einen alltagstensachverständigen Gutachter erstelltes und mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten) abgestimmtes Bodenmanagementkonzept bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.
Falls im Rahmen der Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasserverunreinigungen etc.) festgestellt werden, ist der Kreis Unna (o.g. Fachbereich) sofort zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden ist im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5. Baumschutz
Die gekennzeichneten Bestandsbäume im nördlichen und südlichen Bereich des WA-Gebiets sind bei allen Bauarbeiten nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu schützen. Für Schutzbereiche mit Einschränkungen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den geplanten Bebauungen (Überschneidung der Kronentraufen mit den Baugrenzen/Stellplatzflächen) gilt, dass Eingriffe in den Schutzbereich der eingemessenen Kronentraufen unter größtmöglicher Schonung des festgesetzten, standortheimischen Baumbestands zugelassen werden können. Sofern durch die geplanten baulichen Maßnahmen in den Kronentraufbereich unvermeidlich eingegriffen werden muss, können die betroffenen Bäume durch Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück ersetzt werden. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: min. 20 cm in 1 m Höhe).

6. Artenschutz
Gehölzfällungen
Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.
Bauzeitenregelung
Zum Schutz möglicher Bruten von Vögeln dürfen die Erschließungsarbeiten nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juni (Hauptbrutzeit von Vögeln) begonnen werden.
Sofern außerhalb der Brutzeit begonnene Erschließungsarbeiten bis in die Brutzeit von Vögeln (Mitte März bis Ende Juni) andauern, müssen sie engräumig kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden.
Erhalt von Bestandsbäumen
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Bestandsbäume (s. Planzeichnung).
Diese sind als potenzieller Quartiersbäume für Vögel und Fledermäuse zu erhalten (s. h. Baumkontrolle und Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Verfasser WWK).

7. Klimaschutz
Auf das Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Selm wird hingewiesen, mit dem Ziel, bei künftigen Bauvorhaben den Energieverbrauch und damit den Ausstoß von Kohlendioxid in Selm deutlich und nachhaltig zu reduzieren.

8. DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen werden, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Amtshaus Bork während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

9. Müllabfuhr
Die Festlegung der Standorte für Müllbehälter im WA-Gebiet (im Bereich des geplanten Altenhilfezentrums) wird Bestandteil der Genehmigungsplanung und ist vor Einreichen des Bauantrags mit den Abfallentsorgungsbetrieben abzustimmen.

10. Grund- und Niederschlagswasser
Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und Kellertreppenhälse druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Entsprechend der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte kf scheidet eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser über Mulden und/oder über Rigolen-Systeme im Planraum aufgrund einer unzureichenden Wasserdurchlässigkeit des Baugrundes gemäß der Vorgaben des geltenden DWA-Regelwerkes aus.
Die geplante Entwässerung ist mit der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen.

11. Einsatz von Recycling-Materialien
Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklassen Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (Stand 2004), z.B. zur Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. Es sind ausschließlich geogene Baustoffe der Einbauklasse Z 0 der LAGA Boden Stand 2004) wie z.B. Hartkalkschotter, Splitt oder Sand zugelassen.

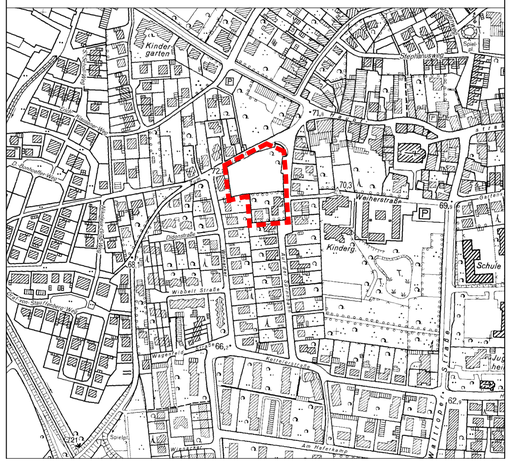
RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung;
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung;
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung;
Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023), in der derzeit gültigen Fassung;
Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW)
in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der derzeit gültigen Fassung;
Wassergesetz für das Land NRW - Landeswassergesetz (LWG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit gültigen Fassung.
Anwendung des **Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie,** der IVU-Richtlinie sowie weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP / IVU-G) im Bereich des Immissionsschutzrechts. Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBl. NRW 2002, S. 1008).

Die Plangrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der derzeit gültigen Fassung Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung)

Stand _____ Selm, _____

gez. Dipl.-Ing. Olaf Bromorzki
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



STADT SELM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12
"AUF DER HÖH"

Stand Dezember 2019 — Maßstab 1 : 500

0 m — 10 m — 25 m — 50 m

D A N N E . L I N N E M A N N S T Ö N S
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT mbB
ARCHITEKTEN U. STADTPLANER AKNW

BERGSTR. 36-38 48143 MÜNSTER
Tel. +49 251 925224
info@dlp-architekten.de