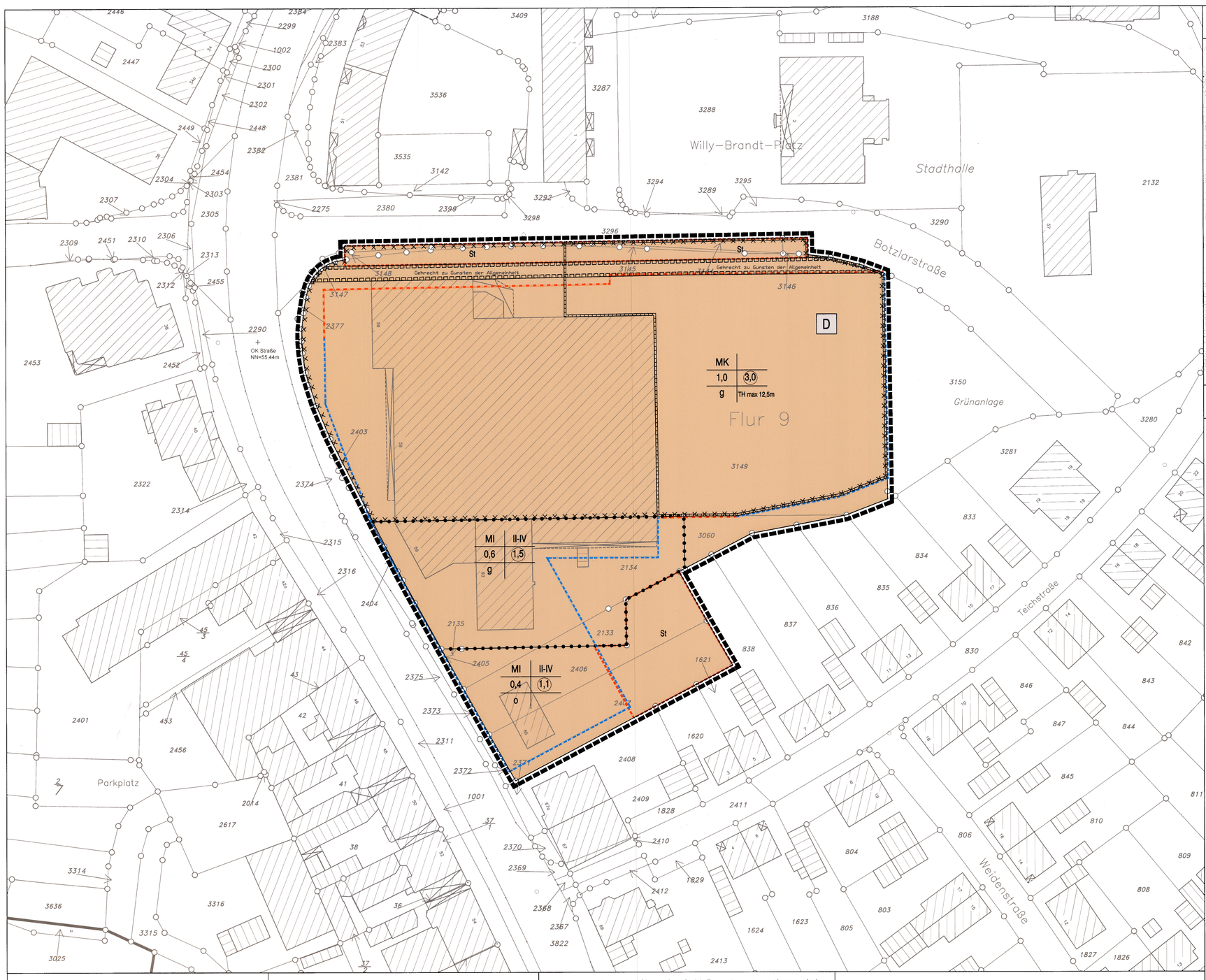
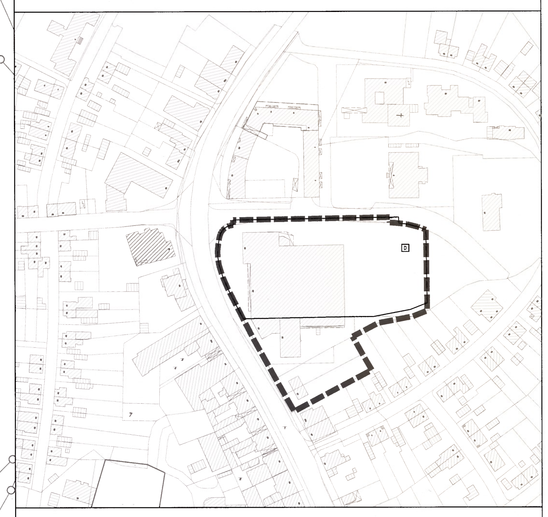


Übersichtsplan 1:2000



Hinweise

1. Verkehrsteilnehmer auf der B236 dürfen durch Beleuchtungsanlagen nicht in ihrem Wahrnehmungsvermögen beeinträchtigt oder gar geblendet werden.

2. Die Anbauvorschriften des Bundesfernstraßengesetzes über die Behandlung von Werbeanlagen aller Art und die Beleuchtungsanlagen innerhalb der 40 m-Zone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

3. Den Bauherren wird empfohlen, den Gebäudegrundriss so zu planen, dass Schlaf- und Aufenthaltsräume möglichst an den lärmgeschützten Stellen der Gebäude untergebracht werden.

4. 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 der LWL- Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750; Fax. 02761/ 2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz).

5. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasseraufsichtlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling- Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen, Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffeie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z O der LAGA zugelassen..

6. Aufgrund der festgestellten Methangas- und Kohlendioxideinflüsse (aus der betriebsbedingten Altablagerung 240.357 zu dem Altstandort 09/083 gehörig) und deren unspezifischem Verhalten gelten für das gesamte MK-Gebiet folgende Hinweise:
   - Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna ist im Rahmen aller Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
   - Im Rahmen von Baumaßnahmen (bei Gebäuden oder geschlossenen Anlagen) sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna wirksamen Sicherungsmaßnahmen gegen Methanausgasungen, die Bestandteil der Bauantragsunterlagen sind, zu berücksichtigen. Die Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem Altlastensachverständigen zu erarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna abzustimmen.
   - Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind Bodenluftuntersuchungen, bei geeigneter Umgebungstemperatur, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna, auf die Parameter BTEX, LHKW und CH4 durchzuführen.
   - Bei Eingriffen in den Untergrund jedweder Art sind Arbeitssicherungsmaßnahmen insbesonderre bei unterirdischen Bauwerken, wie Ver- und Entsorgungsleitungen etc. (Kohlendioxid / Methan), aber ggf. auch bei oberirdischen Gebäuden (Methan) relevant. Art und Umfang der Arbeitsschutzmaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen (BGR 128).

7. Die Leichtigkeit und Sicherheit darf auch im Bereich der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße nicht beeinträchtigt werden. Daher sind im Zuge von Nutzungsänderungen auf den jeweiligen Grundstücksflächen, die von der B 236 erschlossen werden, die erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen für eine verkehrsverträglichen und sicheren Erschließung mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
Dies betrifft insbesondere auch verkehrsintensive Einzelhandelsnutzungen.

Stadt Selm

Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Selm
Stadt mit Freiraum...

Bebauungsplan Nr. 13

Burg Botzlar

2. Änderung

Gemarkung Selm
Flur : 9
Maßstab 1:500

0 10 20 30

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBC I. S. 2585) m. W. v. 01.03.2010

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), in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 22. 06.1991 (BGBl. I 1991 S. 58) 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 zurzeit gültigen Fassung

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.02. 2004 (GV NRW S. 96) zuletzt geändert durch Art. 4. d. Transparentgesetzes v. 17.12.2009 (GV NRW S. 950)

Die Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr. 2000, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863)

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW Nr. 17 S. 708) in der zurzeit 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 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

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

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

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

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

0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	- §19 BauNVO
0.8	Geschossflächenzahl (GIZ)	- §20 BauNVO
II - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
TH	Höchstgrenze der Traufhöhe Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche bezogen auf OK Straße (siehe Planeintrag)	

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

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

Sonstige Festsetzungen

	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, etc.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
	Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
St	Stellplatz

Kennzeichnungen

	Altlastenverdachtsfläche (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs.6 BauGB) Umgrenzung der für bauliche Nutzungen..... belastet sind
D	Bodendenkmal (§9 Abs. 6 BauGB) Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Zeichen der Kartengrundlage

	Flurgrenze
Flur 4	Flur
	Flurstücksgrenze
213	Flurstücksnummer
o	Abgemarkter Grenzpunkt
	vorh. Gebäude
	vorh. Nebengebäude

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

Textliche Festsetzungen

1. Für den Änderungsbereich gelten gemäß § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung folgende Nutzungsbeschränkungen:

   Nicht zulässig sind:

   1.1 Spiel und Automatenhallen sowie Spielcasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Tankstellen (im MK - Gebiet auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen), Gartenbaubetriebe
   1.2 In den MI-Gebieten gilt: Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
   1.3 In dem MK- Gebiet sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
   1.4 Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
   1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen/Baulinien und der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

2. Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker und Balkone dürfen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung die Baulinien bzw. Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Ein Zurückbleiben von Gebäudeteilen von der Baulinie kann im gleichen Maße zugelassen werden.

3. Das Plangebiet entlang der Bundesstraße ist dem Verkehrslärm dieser Straße ausgesetzt. Folgende Schutzmaßnahmen werden daher erforderlich:

   3.1 Je nach beabsichtigter Nutzung sind in die Gebäude Fenster einzubauen, die den aus der Tabelle ersichtlichen Lärmschutzklassen entsprechen.
   Die Fenster müssen folgenden Schallschutzklassen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern" entsprechen:

   In den MI/MK-Gebieten
   - bei Wohnräumen Schallschutzklasse II (Schalldämmmaß 30 bis 34 dB)
   - bei Schlafräumen Schallschutzklasse III (Schalldämmmaß 35 bis 39 dB)
   - bei Unterrichtsräumen, Arztpraxen und ähnlichem Schallschutzklasse III (Schalldämmmaß 35 bis 39 dB)
   - bei Büros für mehrere Personen Schallschutzklasse II (Schalldämmmaß 30 bis 34 dB)
   - (Hinweis: Das technische Regelwerk kann bei der Stadt eingesehen werden.)

   3.2 Schlafräume und Kinderzimmer müssen mit einer schallgedämpften Dauerlüftungseinrichtung ausgestattet werden, die mindestens dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht. Die Schalldämmung der Fenster darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

4. Bei den Gebäuden, für die eine Zahl der Vollgeschosse gilt, ist jeweils das oberste Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig.

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Umwelt des Rats der Stadt Selm vom 11.03.2010 aufgestellt worden. Selm, 01.04.2011 Der Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentw. und Umwelt der Stadt Selm von _____ bis _____ durchgeführt worden. Selm, _____ Der Bürgermeister	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 (I) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Selm, _____ Der Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Umwelt des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 11.03.2010 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht beschlossen. Selm, 01.04.2011 Der Bürgermeister	Dieser Plan hat einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (II) BauGB ab dem 12.04.2010 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 30.03.2010 gem. § 3 (II) BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Selm, 01.04.2011 Der Bürgermeister	Die Stellungsnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 08.04.2010 eingeholt. Selm, 01.04.2011 Der Bürgermeister
Entwurf und Ausfertigung Stadt Selm Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung Bearbeitungsstand 31.03.2011 Selm, 01.04.2011 Der Bürgermeister Im Auftrag	Die Planungsunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 22.06.1991 Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung) Stand: August 2009 Unna, 14.6.2011 Kreisvermessungsdirektorin	Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 31.03.2011 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Selm, 01.04.2011 Der Bürgermeister
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, 01.04.2011 Der Bürgermeister	Der Beschluss dieses Planes wurde am 04.04.2011 öffentlich bekannt gemacht. Selm, 05.04.2011 Der Bürgermeister	