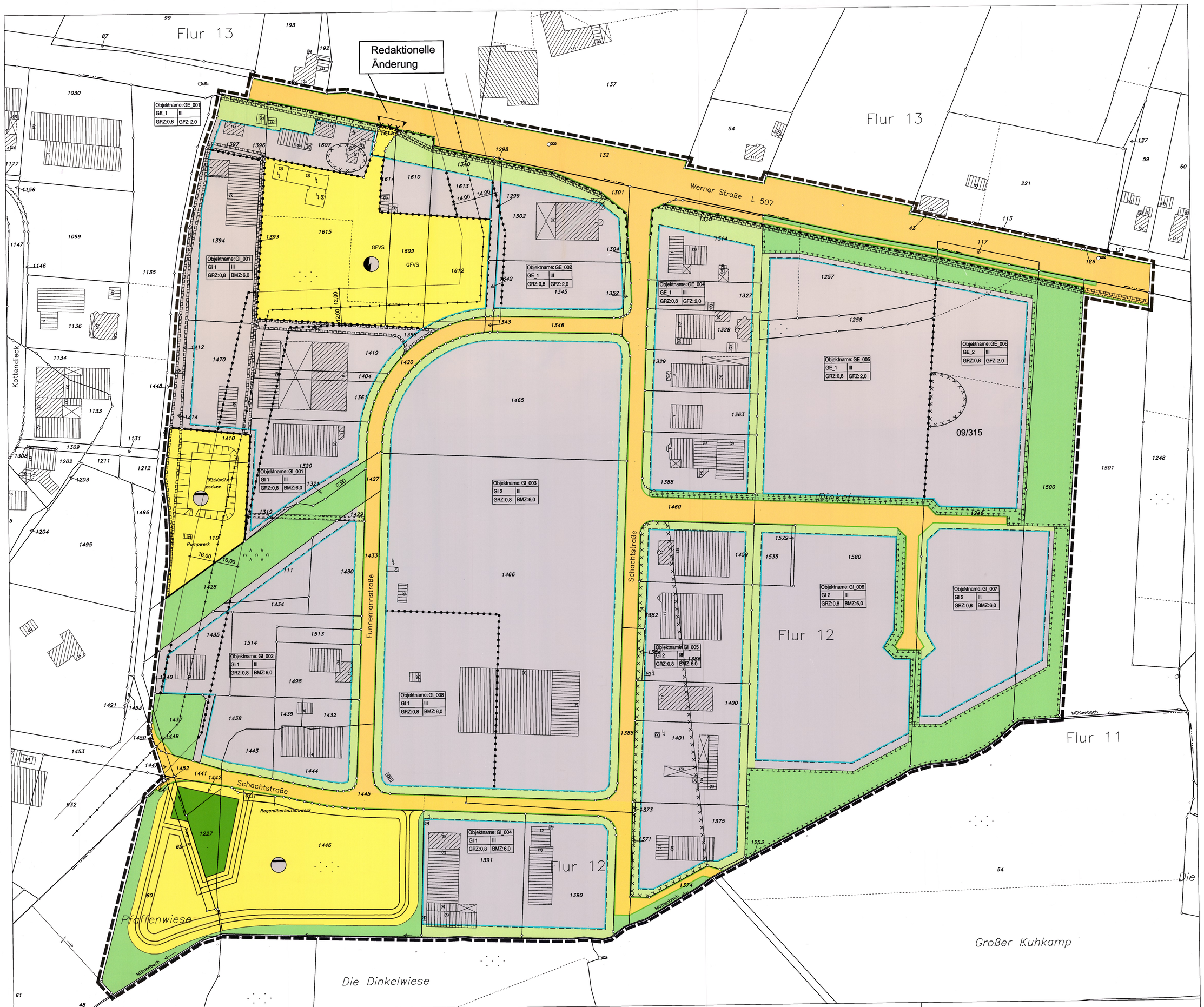
Nr. 14, 1. Änderung



Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen

1.1 **Nutzungsbeschränkungen in den Industie- und Gewerbegebieten** (§ 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO)
Aus Gründen des Immissionsschutzes wird die Nutzbarkeit sowohl der Industrie als auch der Gewerbegebietsflächen eingeschränkt.
Nicht zulässig sind die in der folgenden Tabelle genannten, dem jeweiligen Gebietstyp zugeordneten Anlagen und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Nutzungsbeschränkungen		
Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE)		
	Nicht zulässige Anlagen	
Gebietstyp	Lfd.-Nr. 1)	Abstandsklassen 1)
GI 1	1 - 36	I - III
GI 2	1 - 78	I - IV
GE 1	1 - 153	I - V
GE 2	1 - 191	I - VI

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

1.2 **Ausschluss von Vergnügungsstätten** (§1 Abs.9 und Abs. 5 BauNVO)
Im Bebauungsplangebiet gelten die folgenden Nutzungsbeschränkungen.
Nicht zulässig sind:
- Spiel und Automatenhallen sowie Spielcasinos
- Nachtlokale jeglicher Art
- Discotheken
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind

1.3 **Ausschluss von Festhallen** (§1 Abs.9 und Abs. 5 BauNVO)
Im Bebauungsplangebiet sind Festhallen nicht zulässig.

1.4 **Ausschluss von Bordellbetrieben** (§1 Abs.9 und Abs. 5 BauNVO)
Im Bebauungsplangebiet sind Bordellbetriebe nicht zulässig.

1.5 **Ausschluss von Einzelhandels-Sortimenten** (§1 Abs.9 und Abs. 5 BauNVO)
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

"Selmer Liste"

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
Drogeneartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

Zentrenrelevante Sortimente:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Heimtextilien (ohne Teppiche)
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
Geräte der Unterhaltselektronik und Zubehör
Musikinstrumente und Musikalien
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
Bücher und Fachzeitschriften
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren
Schnittblumen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Fahrräder,Fahrradteile und Zubehör
Sportartikel ohne Campingartikel und Campingmöbel)
Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquitäte

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Produktionsstätten und Handwerksbetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu diesen Betrieben stehen

2.0 **Erweiteter Bestandsschutz** nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Für den auf den Grundstücken Gemarkung Selm, Flur 12, Flurstück 1419, 1404 und 1361 vorhandenen und genehmigten Getränkemarkt wird gemäß § 1 Abs.10 BauNVO festgesetzt, dass **Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen** der vorhandenen Anlagen unter der folgenden Voraussetzung allgemein zulässig sind:
Der Getränkemarkt darf die von § 11 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO definierten Grenzen zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

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

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

3.2 Mindestens 50% der Wände und Flächen ohne Öffnungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, z.B. Efeu, wilder Wein, Waldrebe, Knötenich, Hopfen oder Waldgeisblatt.

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

3.4 Die vorgenommenen Anpflanzungen sind zu erhalten.
Gleiches gilt für die innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen vorhandenen Gehölze.

4.0 **Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen**
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW)

4.1 Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten; Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

4.2 Pro 5 ebenerdiger Kfz-Stellplätze ist im Stellplatzbereich ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten; Stammumfang mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

4.3 Der begleitende Grünstreifen entlang der Verkehrswege ist gärtnerisch zu gestalten.
Unterbrechungen des Grünstreifens sind für Grundstückszufahrten und für die notwendigen Kfz-Stellplätze zulässig.
Einfriedungen innerhalb des begleitenden Grünstreifens sind unzulässig.

5. **Einfriedung der Grundstücke entlang der Werner Straße L 507**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 BauO NW)

Soweit im Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtsverbot bzw. Zu- und Ausgangsverbot festgesetzt ist, sind Grundstücke entlang der L 507 lückenlos, ohne Tür und Tor einzufrieden.

6. **Umgang mit dem Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a LWG)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und von anderen unbelasteten Flächen muß gesammelt und der Retentionsraumanlage zugeführt werden.

7. **Bodenverunreinigungen**

Bei einer gewerblichen Nutzung der gekennzeichneten Bereiche (Altlastenverdachtsflächen) sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Bei einer sensibleren Nutzung (z.B. Wohnnutzung) sind weiterführende bodenhygienische Untersuchungen in den aufgefüllten Bereichen durchzuführen.

8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen § 9 Abs. 5 BauGB** Fläche 09/315

Im Zuge der geplanten industrielligewerblichen Nutzung und den entsprechenden Bauvorhaben sind bei tieferen Eingriffen von mehr als 1.40 m in den Untergrund diese auszukoffernden Materialien vom übrigen Boden zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Für einen möglichen Wiedereinbau der Z2- Materialien im Baugebiet ist beim Kreis Unna eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7WHG zu beantragen.

Hinweise

1. **Schutz von Bodendenkmälern**

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 Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, 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 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 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 Vermichtung 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 1829 über den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

5. **Anlagen für erneuerbare Energien**

Um eine (nachträgliche) Leitungsführung zwischen der Fotovoltaec-/Solarkollektoranlage und anderen Anlagenteilen zu erleichtern, wird den Bauherren empfohlen, bei der Gebäudeplanung vorsorglich einen Leitungsschacht vorzusehen.

6. **Anlagen der Außenwerbung im Bereich der Werner Straße, L 507**

Anlagen der Außenwerbung im Bereich der Werner Straße bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen, wenn sie von der Straße aus eingesehen werden können.

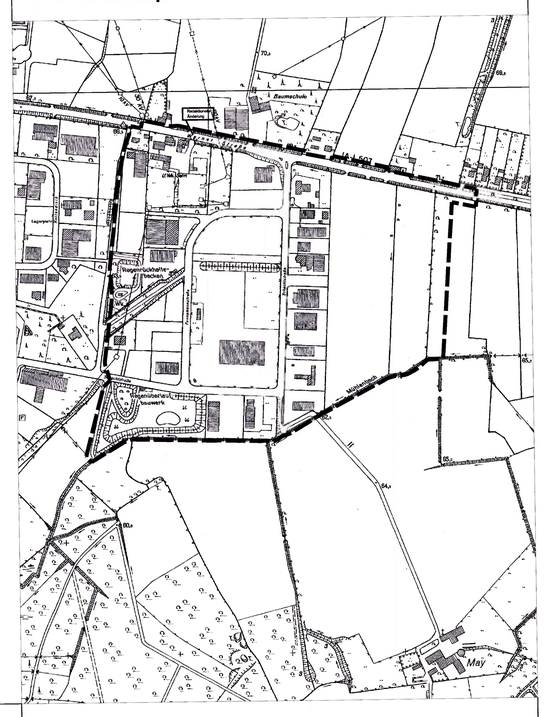
7. **Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Hochspannungsleitungen der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice**
Aufgrund privatrechtlicher Regelungen bedarf jedes Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitungen der Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice. Die Zustimmung erfolgt nach eingehender Einzelprüfung des Bauvorhabens durch Abschluß einer entsprechenden privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der RWE WestfalenWeser-Ems Netzservice Darüber hinaus ist die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund)

8. **Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden**

Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.
Die Bauherren werden gebeten, sich vor Planungsbeginn mit der Gewerkschaft Hermann V GmbH, zwecks evtl. notwendig werdender Bergschadenssicherungsmaßnahmen ins Benehmen zu setzen.
Büroanschrift: Essener Straße 66, 46047 Oberhausen

9. Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien als Trag- oder Gründungsschichten) ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherren eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 BHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

Übersichtsplan M. 1:5000



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

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

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

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

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

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Einfahrtbereich
- Einfahrt
- Ein- und Ausfahrtverbot und Zu- und Ausgangsverbot

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§9 Abs.1 Nr. BauGB sowie §16-§21a BauNVO
- Flächensignatur
- Elektrizität
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB sowie Nr. 8 der Anlage zur PlanzV 90
- Oberirdische Leitungen
- Unterirdische Leitungen

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB sowie §20 BauGB
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
- Wald

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
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Umwelt

Sonstige Festsetzungen
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Altlastenverdachtsflächen (sh. textl. Festsetzungen) Altlastenablagerung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebuungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zeichen der Kartengrundlage
- Flurgrenze
- Flur 4 — Flur
- Flurstücksgrenze
- 213 — Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- vorh. Gebäude
- vorh. Nebengebäude

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

Entwurf und Ausfertigung
Stadt Selm
Amt für Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung

Bearbeitungsstand 15.03.2007

Selm, 25.09.2009

Der Bürgermeister
Im Auftrag

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

Stand: August 2006

Unna, 07.07.2009

Kreisvermessungsdirektor

Kreis Unna Katasteramt

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm vom 26.01.2006 aufgestellt worden.
Selm, 25.09.2009
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentw. und Umwelt der Stadt Selm vom 02.10.2006 bis 23.10.2006 durchgeführt worden.
Selm, 25.09.2009
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2006 gem. § 4 (I) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Selm, 25.09.2009
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 15.03.2007 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht beschlossen.
Selm, 25.09.2009
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (II) BauGB ab dem 23.01.2008 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ gem. § 3 (II) BauGB ortüblich bekanntgegeben.
Selm, 25.09.2009
Der Bürgermeister

Die Stellungsnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 15.01.2008 eingeholt.
Selm, 25.09.2009
Der Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 26.03.2009 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Selm, 25.09.2009
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, 29.06.2009
Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Planes wurde am 07.07.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Selm, 25.09.2009
Der Bürgermeister

Stadt Selm
Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Selm – Stadt mit Freiraum...

Bebauungsplan Nr. 14

Industrie- und Gewerbegebiet Werner Strasse Teile II und III

1. Änderung

Gemarkung Selm
Flur : 11,12 u. 13
Maßstab 1:1000
0 10 20 30

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 GV. 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), 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) in der zurzeit gültigen Fassung

Die Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2001 (GV NRW Nr. 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. 926), 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 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