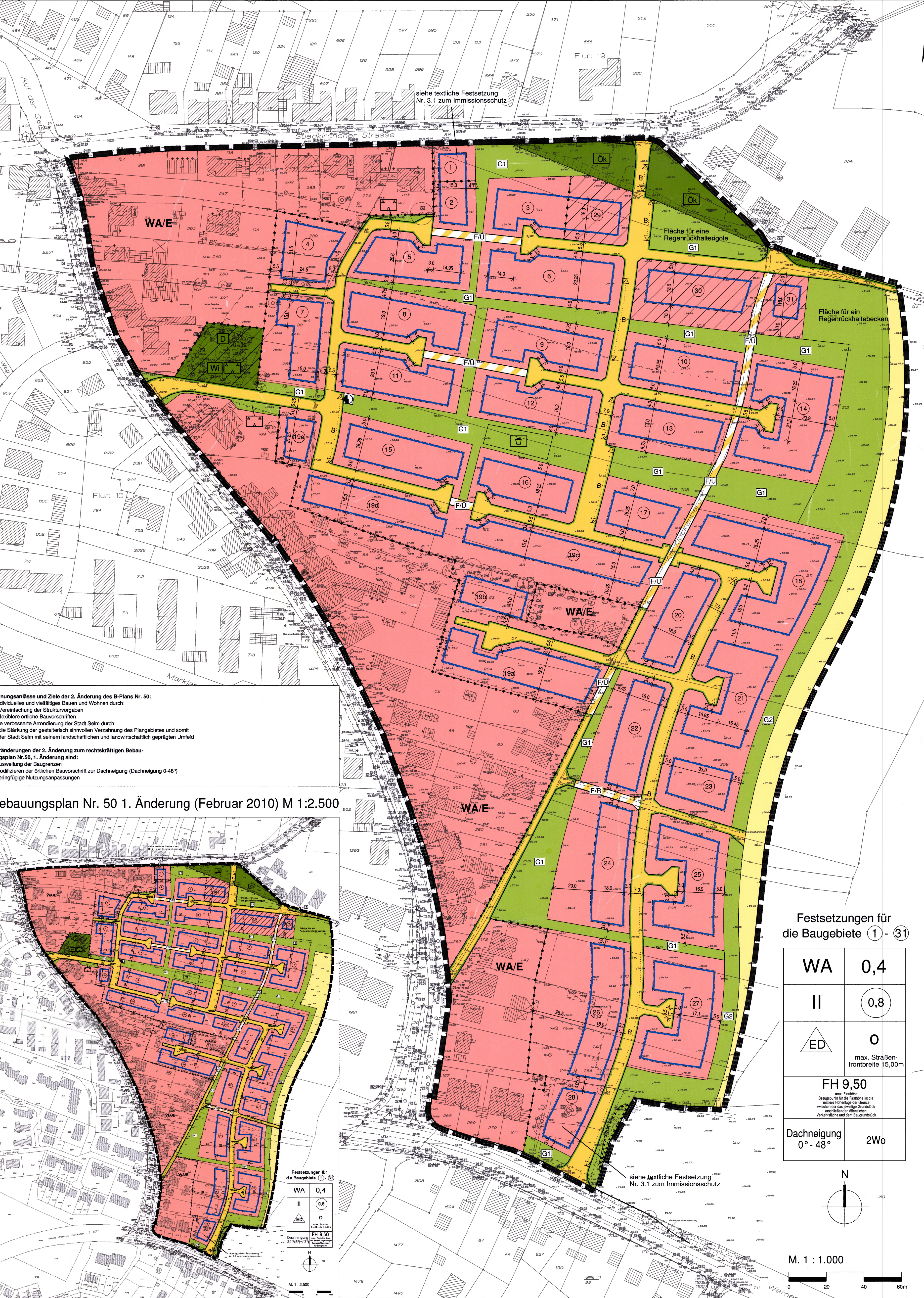


Original 2. Änderung

Stadt Selm - Bebauungsplan Nr. 50 "Am Klockenberg", 2. Änderung vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Rates der Stadt Selm vom 08.07.2010 aufgestellt worden. Selm, ... 27.04.2009 Der Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Selm vom 08.10.2007 für 3 Wochen eingeleitet worden. Selm, ... 27.04.2009 Der Bürgermeister	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2007 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Selm, ... 27.04.2009 Der Bürgermeister	Entwurf und Ausfertigung Stadt Selm Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaftsplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro Stapelmann & Brämy AG Bearbeitungsstand 08.07.2010 Selm, 14.10.2010 Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 08.07.2010 gem. § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der nachstehenden Begründung beschlossen. Selm, 14.10.2010 Der Bürgermeister	Dieser Plan hat einsch. Begründung gem. § 3 (2) BauGB ab dem 23.07.2010 für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am 14.07.2010 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich bekanntgegeben. Selm, 14.10.2010 Der Bürgermeister	Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2010 eingeholt. Selm, 14.10.2010 Der Bürgermeister	Der Bürgermeister im Auftrag des Rates der Stadt Selm Die Plangrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 22.06.1991 Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung) Stand 29.02.2008 Selm, 29.10.2010 Der Bürgermeister
Hermit wird beauftragt, 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, 14.10.2010 Der Bürgermeister	Der Beschluss dieses Planes wurde am 22.10.2010 öffentlich bekannt gemacht. Selm, 29.10.2010 Der Bürgermeister	Die Landesbeurteilung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW Nr. 2009, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 64) Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708) 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 Rundbrief 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)	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete (Teil des Geltungsbereiches gem. § 30 (1) BauGB)
WAE	Allgemeine Wohngebiete (Teil des Geltungsbereiches gem. § 30 (3) BauGB)
WAE	Allgemeine Wohngebiete (Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,50	max. Firsthöhe Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück (Höhe siehe Planeintrag)
2Wo	maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
o	offene Bauweise
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze
Verkehrsrflächen	
Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
FU	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Überfahrt / Müllfahrzeuge, Feuerwehr, Rettungsdienst
FR	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Flächen für Versorgungsanlagen	
Elektrizität	Zweckbestimmung: Elektrizität
Öffentliche / private Grünflächen	
Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage	Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz	Zweckbestimmung: Spielplatz
z. B. G1	Bezeichnung öffentlicher Grünflächen
Private Grünflächen	Private Grünflächen
Ök	Zweckbestimmung: Ökologischer Entwicklungsraum
Private Grünfläche (Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)	Private Grünfläche (Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)
Wi	Zweckbestimmung: denkmalgeschütztes Windmühl
Flächen für Landwirtschaft	
Flächen für Landwirtschaft	Flächen für Landwirtschaft
Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen	
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrünung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Umgrünung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 4 (7) BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 4 (7) BauGB)
Abgrenzung der Teile des Geltungsbereiches gem. § 30 (1) BauGB / Qualifizierter Bebauungsplan und gem. § 30 (3) BauGB / Einfacher Bebauungsplan bzw. Abgrenzung von Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes	Abgrenzung der Teile des Geltungsbereiches gem. § 30 (1) BauGB / Qualifizierter Bebauungsplan und gem. § 30 (3) BauGB / Einfacher Bebauungsplan bzw. Abgrenzung von Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes
Erläuternde Planzeichen	
z. B. 1	Bezeichnung von Baugebieten
z. B. ...	Bezeichnung von Abschnitten der öffentlichen Verkehrsfläche für Baumpflanzungen

Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Garagen und Nebengebäuden**

1.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen und Nebengebäude unzulässig. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstücks. Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 BauNVO)
- Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

2.1 Treppenhäuser, Erker, Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Stellplätzen oder andere aus der Gebäudetruppe herausragende Gebäudeformen dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 3 BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vortreten. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gem. § 2 Abs. 7 BauNVO zu bewerten sind.
- Immissionsschutz**

3.1 In den Baugebieten WA mit der Kennzeichnung 1 und 28 müssen die Außenbauteile einschließend der Fenster von Aufenthaltsräumen ein reduzierendes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 35 dB aufweisen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Landespflegefachliche Festsetzungen**

4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in den mit „B“ bezeichneten Abschnitten ist eine Baumreihe aus Einzelbäumen (Hochstamm, 30v, StU 16-20) nur einer Art gemäß Pflanzliste A zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung G1 ist je 50 m² Fläche mind. ein Baum gemäß Pflanzliste B als Hochstamm zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung G2 sind pro angrenzendem Baufeld auf mind. 75 m² eine Wildgehölzhecke gemäß Pflanzliste C in maximal zwei Teilabschnitten sowie mind. ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste D zu pflanzen. Für Baufeld 23 gilt, dass auf mind. 50 m² die Wildgehölzhecke gemäß Pflanzliste C sowie mind. ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste D zu pflanzen sind.
Für Baufeld 31 gilt die Festsetzung 4.3 nicht.
(§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.4 Innerhalb der von Bebauung frei zu haltenden Flächen (Sichtdreiecke) darf die Bepflanzung die Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.
(§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Bedingte Festsetzungen**

5.1 In den Baugebieten WA mit der Kennzeichnung 29, 30 und 31 dürfen Gebäude erst errichtet werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass von den Nutzungen auf dem Flurstück 228 dauerhaft keine den Wohnen störenden Geruchsemissionen ausgehen.
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

5.2 Die ehemalige Windmühle in der mit „Wi“ gekennzeichneten privaten Grünfläche darf nur dann zu Wohnzwecken genutzt und durch eine ergänzende Bebauung in ein Wohnhaus integriert werden, wenn sie zeitgleich restauriert und ihr Erhalt somit gewahrt wird. Die Restaurierung der Turmruine, der räumliche Ausbau der Bebauung sowie die differenzierte Ausgestaltung der Gesamtmaßnahme richten sich nach § 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. Die komplette Maßnahme (Restaurierung und Ausbau) ist in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Selm im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege durchzuführen.
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW)**

6.1 Dachneigung
Die Dachneigung beträgt 0° - 48°.

6.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585)

BauNVO (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 mit den Änderungen und Ergänzungen durch das Investitionsförderung- und Wohnungbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW), RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2-7120

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514)

Die Landesbeurteilung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW Nr. 2009, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 64)

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)

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 Rundbrief 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)

Pflanzlisten

Pflanzliste A Baumpflanzung als Hochstamm, 30v., 18-20, m. Db.	Pflanzliste B Baumpflanzung als Hochstamm, 30v., 16-18, m. Db.
Aesculus x carnea 'Bristol' Acer campestre 'Sibirik' Acer platanoides 'Cleveland' Acer platanoides 'Columnare' Acer platanoides 'Emerald Queen' Acer pseudoplatanus 'Rotterdam' Carpinus betulus 'Fastigiata' Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Corylus avellana Crataegus x laevigata 'Carriert' Liquidambar styraciflua Malus 'Red Sentinel' Prunus avium 'Pena' Sorbus aria Sorbus intermedia Sorbus x thuringiaca 'Fastigata' Tilia cordata 'Greenspire'	Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Spitz-Ahorn 'Columnare' Spitz-Ahorn 'Emerald Queen' Berg-Ahorn Rothorn Säulen-Hainbuche Säulen-Hainbuche Bäumchen Apfelbaum 'Carriert' Ankerbaum Zierapfel 'Red Sentinel' Vogel-Kirsche 'Pena' Mehlbäume Schwedische Mehlbeere Thüringische Mehlbeere Stadt-Linde

Hinweise

- Denkmalschutz**
Im westlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich die Ruine einer Windmühle, die unter Denkmalschutz steht. In der Planzeichnung findet eine entsprechende Kennzeichnung statt.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt nicht in einem gemeldeten Bombenabwurfgebiet. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Bergbauliche Einwirkungen**
Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der ThyssenKrupp Real Estate GmbH und der Gewerkschaft Hermann V GmbH, beide ansässig in der Alterdorfer Straße 120, 45143 Essen, Kontakt aufzunehmen.
- Trassen für Telekommunikationsleitungen**
Im Plangebiet sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.
- Einbau von Sekundärrohstoffen**
Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, Industrie- Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG 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.
- Beratungsangebot der Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung**
Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, bietet ein kostenloses Beratungsangebot zu präventiven Maßnahmen bei Planung und Bau an.
- Mögliche Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750 Fax: 02761/2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).
- Verlauf des militärischen Nachtlageystems**
Am Rand des Plangebietes verläuft in 365 m Höhe über NN ein Abschnitt des militärischen Nachtlageystems. Diese Höhe stellt eine absolute Bauhöhenbegrenzung dar. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Erstaussprache gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.
- Altlastenverdachtsfläche**
Am südöstlichen Plangebietrand, nördlich der L 507, befindet sich eine im Altlastenkataster des Kreises Unna aufgeführte Altlastenlage mit einem Altstandort/Neuerhebung. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung.
- Kabel- und Leitungslagen**
Im Zuge der Erkundungspflicht über Kabel- und Leitungslagen der Versorgungsleitungen, die sich im Zuständigkeitsbereich vom RWE Regionalcenter Recklinghausen befinden, sind Auskünfte dazu vor der Durchführung von Bauvorhaben bei der RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice GmbH in 45661 Recklinghausen, Bochumer Straße 2 einzuholen.
(ergänzt gemäß Beschlusses vom 26.03.2009)

Übersichtsplan M. 1 : 20.000



Stadt Selm Bebauungsplan Nr. 50 "Am Klockenberg", 2. Änderung vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Bauverein zu Lünen Bauverein zu Lünen Spornecker Platz 14 44532 Lünen	In Zusammenarbeit mit Selm Stadt mit Freiraum... Stapelmann und Brämy Architekten und Ingenieure
Schallmühle Frederberg Eggen Brandenburg	Mühlweg 28 58579 Schallmühle Tel. 0235/592830 Fax 0235/5928340 www.stapelmann-brämy.de info@stapelmann-brämy.de
Planbezeichnung Bebauungsplan	Verfahrensstand Satzung
Maßstab 1:1000	Projekt Nr. 2768
	Plannummer 2768BE01
	Datum 12.07.2010
	Geszeichnet R. Schulz/Bruns
	Geprüft Spielmann