



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

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18 - 20 BauNVO)

OK max. 84,0 m Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NNH) (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

— — — Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■ Kindertagesstätte

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

■ Örtliche Verkehrsfläche

■ Örtliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich

P Örtliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

■ Örtliche Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Zweckbestimmung:

■ Parkanlage

○ Regenrückhaltung mit Zuleitung

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)

■ Waldbestand

■ Waldrandentwicklung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

■ Anlage eines Strauch-/Gebüszstreifens (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)

Sonstige Festsetzungen

■ Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ga Garagen

St Stellplätze

■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

▲ Sichtdreieck (siehe Hinweis Nr. 7)

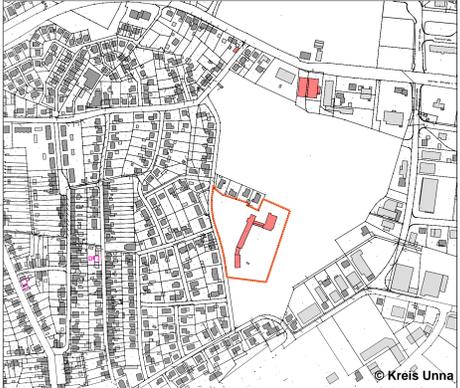
Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Zulässige Nutzungen
Für das allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude darf durch Glasdächer, Fahrstuhlrichtungen und erforderliche technische Einrichtungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Balkone und Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende (halboffene) Bauweise festgesetzt. Hierzu gelten folgende Regelungen:
- Die Bebauung ist grundsätzlich in offener Bauweise zu errichten. Abweichend hiervon dürfen eingeschossige Gebäudeteile in einer Tiefe von maximal 10 Metern an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- Grünplanerische Festsetzungen**
 - Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die Anlage von Zuwegungen zum Bestandsgebäude Pädagogeweg 1 und die Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen zu den Gebäuden entlang des Pädagogeweges zulässig. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Entwässerungsmülden zulässig.
 - Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Fläche für Wald mit der Bezeichnung "Waldrand" ist in Abstimmung mit dem zuständigen Regionalforstamt Ruhrgebiet ein naturnaher Waldrand anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.
 - Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist ein Strauch- und Gehölzstreifen als naturnaher Waldrand anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Anlage von Entwässerungsmülden ist innerhalb der Fläche zulässig.

Hinweise

- Schutz von Bodendenkmälern**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahrenen 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oppe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) 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).
 - Verwertung und Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien**
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gemäß § 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwertung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
 - Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen**
Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinien für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 18200 über den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.
 - Luffahrt Hindernisse**
Sofort Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige baulichen Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf -, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf erforderlich.
 - Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksteilfeld "Hermann V". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerksinspektorin (Gewerkschaft Hermann V GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100, 47166 Duisburg) zu richten.
 - Artenschutz**
Für den Bebauungsplan Nr. 62 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 NatSchG sind die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich:
- Baustellenregelung für Gehölzbesetzungen
- Ökologische Begleitung von Baumfällungen
- Schaffung von 10 Fledermausersatzquartieren an Bäumen
- Sicherung zukünftiger 10 Quartierbäume
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume
- Die Umsetzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf untergeordneter Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor.
- Sichtdreieck**
Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Aufbauten und Aufwuchs freizuhalten.
 - Relevante Unterlagen**
Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten sowie Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technischen Regelwerken) können bei der Stadt Selm im Amt für Stadtentwicklung und Bauen, im IV. Obergeschoss des Rathauses Selm, Adenauerplatz 2, eingesehen werden.
 - Altablagung**
Das ehemalige Schulgelände ist als Altablagung 09/548 im Altlastenkataster des Kreis Unna erfasst. Die schadstoffhaltigen Auffüllungsmaterialien wurden nach Rückbau der Gebäude unter gutachterlicher Begleitung vollständig bis auf den gewachsenen Boden ausgekoffert. Die ausgekofferten Bereiche sind mit nachweislich schadstofffreiem Bodenmaterial geeigneten Ursprungs wieder anzufüllen. Nach Durchführung der Maßnahmen wird die Altablagung 09/548 zukünftig im Altlastenkataster des Kreises Unna als sanierte Fläche geführt.

Übersichtskarte (M1:5000)



**Stadt Selm
Bebauungsplan Nr. 62
"Pädagogenweg"**

Gemarkung: Selm, Flur: 12



Verfahrensrechtlicher Nachweis

<p>Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung der Stadt Selm vom 14.01.2020 aufgestellt worden.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung der Stadt Selm vom 14.01.2020 in der Zeit vom 17.02.2020 bis einschließlich 10.03.2020 durchgeführt worden.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Beschluss vom 14.02.2020 gem. § 4 (I) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 25.06.2020 gem. § 3 (II) BauGB die Öffnung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Dieser Plan hat einschl. Begründung gem. § 3 (II) BauGB ab dem 13.07.2020 für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Die Öffnung wurde am 03.07.2020 gem. § 3 (II) BauGB öffentlich bekanntgegeben.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>
<p>Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 08.07.2020 eingeholt.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 01.10.2020 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Hiermit wird bekräftigt, 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.</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss dieses Planes wurde am 02.02.2021 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Selm, 03.02.2021</p> <p>gez. Orłowski Der Bürgermeister</p>	<p>Entwurf: Stadt Selm Amt für Stadtentwicklung und Bauen Bearbeitungsstand: 25.06.2020</p> <p>Selm, 28.01.2021</p> <p>Der Bürgermeister gez. Orłowski</p>

Zeichen der Kartengrundlage

■ Vorhandenes Gebäude

200 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

--- Flurgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hollfelder 20
45141 Essen
mail@asth-planung.de

Tel.: 02 01 560 913-10
Telefax: 02 01 560 913-42
www.asth-planung.de