Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Selm

1. **Nutzungsbeschränkungen im Industrie- und im Gewerbegebiet** (§ 1 Abs. 4 BauNVO in Verb. mit § 9 BauNVO)

1.1 **Nicht zulässig** sind die in der folgenden Tabelle genannten, dem jeweiligen Gebietstyp zugeordneten Anlagen und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsverhalten.

Industriegebiet (GI)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses* des Landes NRV v. 02.04.1998	
Gebietsbezeichnung	Abstandsklasse*	Lfd. Nummer *
Objekt BPL80 GI11	I – III	1 - 78

- Gem. Abstandsliste/ Abstandserlass 2007 des Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 MBL.NRW.2007 S.659

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in dem Baugebiet BPL80 GI11, die Anlagen des jeweils nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

1.2 **Abweichende Festsetzungen in dem weiter eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE)**
(§ 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO)
In dem GEE- Gebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 **Ausschluss von Einzelhandels- Sortimenten** (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach- Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
DrogeriearTikel 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 Unterhaltungselektronik 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, Antiquariate

Ausnahmsweise können in den Baugebieten BPL80 GI11 und GEE Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

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

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

2. **Zulassung des betriebsgebundenen Wohnens** (§ 1 Abs.5 BauNVO in Verb. mit §8 BauNVO)
Im GEE- Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

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

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

GEE — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

GI — 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

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB sowie §20 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

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

Wald

Hinweise

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 tierischer 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/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

1. **Wiederverwendung des Bodenaushubs**
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich des Baugebietes wieder zu verwenden.

2. **Schutz des Mutterbodens**
Gemäß § 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebsflächen abzutragen, sachgerecht zu lagern und zu begrünen.

3. **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 18029 über den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

5. **Bergbauliche Einwirkungen** (§9 Abs. 5 Nr. 2)
Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne, Shämrockring 1, 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

6. **Verwendung von Sekundärbaustoffen**
Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling- Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- und Gründungsmaterialien ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

7. **Grundwasserverhältnisse**
Entsprechend der Grundwasserverhältnisse kann eine wasserdichte Ausbauweise als sog. weiße Wanne erforderlich werden.

Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitung in das Kanalnetz kann für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Für zeitweise Grundwasserabsenkungen ist eine Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden einzuholen.

8. **Luftfahrthindernisse**
Sofern Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf erforderlich.

9. **Kampfmittel**
Bei Baugrundeingriffen auf der im Bebauungsplan schraffiert gekennzeichneten Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung- Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr" anzuwenden.

Sonstige Festsetzungen

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

Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr

Lagerfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Entwurf und Ausfertigung
Stadt Selm
Amt für Stadtentwicklung
und Bauen

Bearbeitungsstand _____

Selm, _____

Der Bürgermeister
Im Auftrag

_____

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

Stand

Unna,_____

_____
Kreisvermessungsdirektorin

Zeichen der Kartengrundlage

Flurgrenze

Flur 4 Flur

Flurstücksgrenze

213 Flurstücksnummer

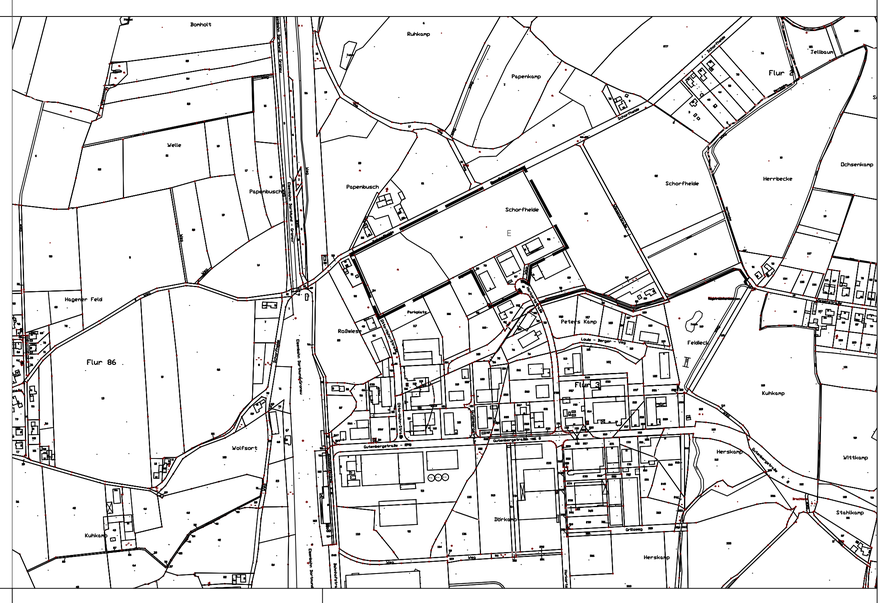
Abgemarkter Grenzpunkt

vorh. Gebäude

vorh. Nebengebäude

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

Übersichtskarte M. 1:5000



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 16.09.2011 aufgestellt worden.

Selm,_____

_____
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentw., Wirtschaftsförderung und Umwelt der Stadt Selm vom 30.04.2008 bis 21.05.2008 durchgeführt worden.

Selm,_____

_____
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2008 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 16.09.2010 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Selm,_____

_____
Der Bürgermeister

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

Selm,_____

_____
Der Bürgermeister

Die Stellungsnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom _____ eingeholt.

Selm,_____

_____
Der Bürgermeister

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

Selm,_____

_____
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,_____

_____
Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Planes wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Selm,_____

_____
Der Bürgermeister

Stadt Selm

Amt für Stadtentwicklung und Bauen

Selm
Stadt mit Freiraum...

Bebauungsplan Nr. 80

1. Änderung Industrie- und Gewerbegebiet Bork

Gemarkung Bork
Flur : 1

Maßstab 1:500

0 10 20 30

Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. 2441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509).

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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 01.03.2000 (GV NRW Nr. 18, S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung

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