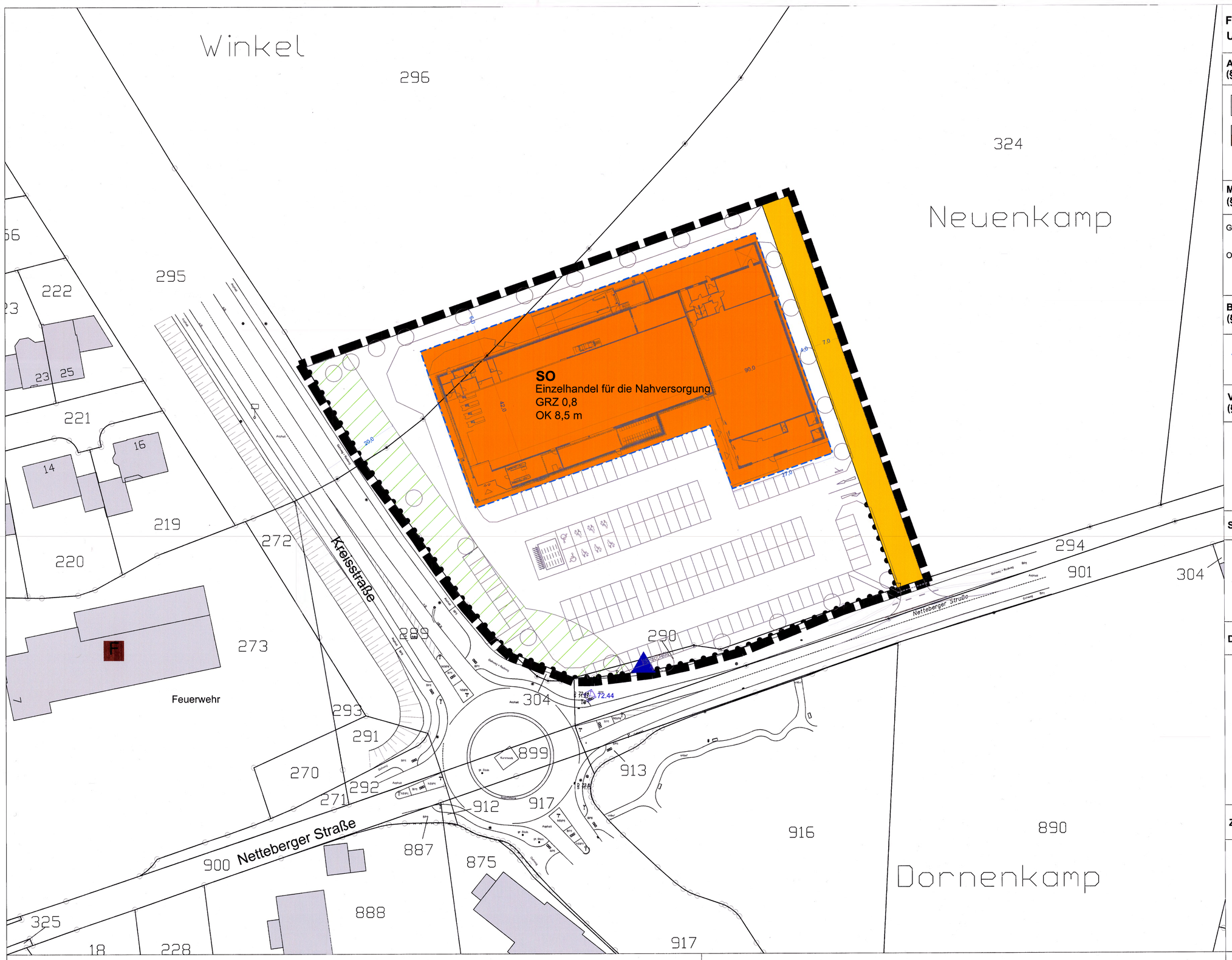


FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

SO — Sondergebiet "Einzelhandel für die Nahversorgung"

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

OK max. 8,5 m — Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen in Metern über OK Kanaldeckel Netteberger Straße

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

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Werbepylon (Standlogo) (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorgesehene Stellplatzaufteilung

Geplantes Gebäude

Vorgesehene Baumpflanzungen (unverbindliche Standortdarstellung)

72.44 — Höhenbezugspunkt Kanaldeckel Netteberger Straße in Metern über NN

Anbauverbotszone entlang der B 236n (siehe Hinweis Nr. 6)

Zeichen der Kartengrundlage

110 — Vorhandenes Gebäude

1610 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet
In dem festgesetzten Sondergebiet SO "Einzelhandel für die Nahversorgung" sind folgende Einzelhandelsbetriebe als Nutzungen zulässig:
- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.290 qm
- Ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 680 qm
- Eine sonstige Einzelhandelseinrichtung mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 qm.

Darüber hinaus sind in dem Sondergebiet nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

2. Verkehrliche Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zu- und Abfahrten vom Grundstück unzulässig.

3. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Sichtschutzpflanzung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebietes ist eine Hecke anzulegen. Dazu sind Sträucher in der Sortierung 60/100 sowie 10 groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen.

Bäume
Stiel-Eiche (Quercus robur), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Kornelkirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

3.2 Blendschutz
Zwischen dem Stellplatzbereich und der B 236 ist eine mindestens 1,2 m hohe Sichtschutzpflanzung anzulegen. Dazu sind Sträucher sowie 4 groß- oder mittelkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend der unter 3.1 aufgeführten Pflanzlisten zu pflanzen. In den Bereichen entlang des Kreisverkehrs, in denen nicht genügend Fläche für eine Sichtschutzpflanzung zur Verfügung steht, ist eine mindestens 1,2 m hohe Sichtschutzwand zu errichten. Diese ist beidseitig mit Kletterpflanzen zu gestalten.
Bezugspunkt für die Sichtschutzpflanzung bzw.- wand ist jeweils die Oberkante der angrenzenden Stellplatzanlage.

3.3 Einzelbaumpflanzungen
Entlang der Netteberger Straße und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Baumreihen anzulegen. Insgesamt sind 11 groß- und mittelkronige Bäume der unten stehenden Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Davon sind 5 Bäume straßenbegleitend mit einem Abstand von jeweils 10-15m entlang der Netteberger Straße und 6 Bäume straßenbegleitend in einer Reihe entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Pflanzliste
Stiel-Eiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) *, Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus) *, Eberesche (Sorbus aucuparia) *, Vogelkirsche (Prunus avium) *
* nicht empfohlen für Stellplätze

3.4 Ansaaten
Die verbleibenden, unversiegelten Grundstücksflächen im Sondergebiet sind zu begrünen. Auf diesen Flächen sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern einzusäen oder Strauchpflanzungen mit Sträuchern der unter 3.1 aufgeführten Pflanzliste vorzunehmen.

4. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

4.1 Außerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Werbepylons nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort mit einer maximalen Gesamthöhe von 8,0m zulässig. Der tatsächliche Aufstellort darf bis zu 5 Meter von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort abweichen.

4.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

4.2 Als Werbeanlagen sind unzulässig:
a) bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
b) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden.

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (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).

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. 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 § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

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 18290 über den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

5. Bergbauliche Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

6. Luftfahrthindernisse
Sofern 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.

7. Anbauverbotszone entlang der B 236n
Gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen, Verkehrsflächen und Anlagen jeder Art, die für den wirtschaftlichen Erfolg der jeweiligen Nutzung unentbehrlich sind (z.B. bauordnungsrechlich erforderliche Stellplätze, Rettungswege, Feuerwehrumfahrten und -standflächen). In einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm vom 05.03.2015 aufgestellt worden.
Selm, 04.03.2016 — Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentw. und Umwelt der Stadt Selm vom 09.04.2015 bis 28.04.2015 durchgeführt worden.
Selm, 04.03.2016 — Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2015 gem. § 4 (I) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Selm, 04.03.2016 — Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 16.06.2015 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Selm, 04.03.2016 — Der Bürgermeister

Dieser Plan hat einschl. Begründung gem. § 3 (II) BauGB ab dem 19.08.2015 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 08.08.2015 gem. § 3 (II) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.
Selm, 04.03.2016 — Der Bürgermeister

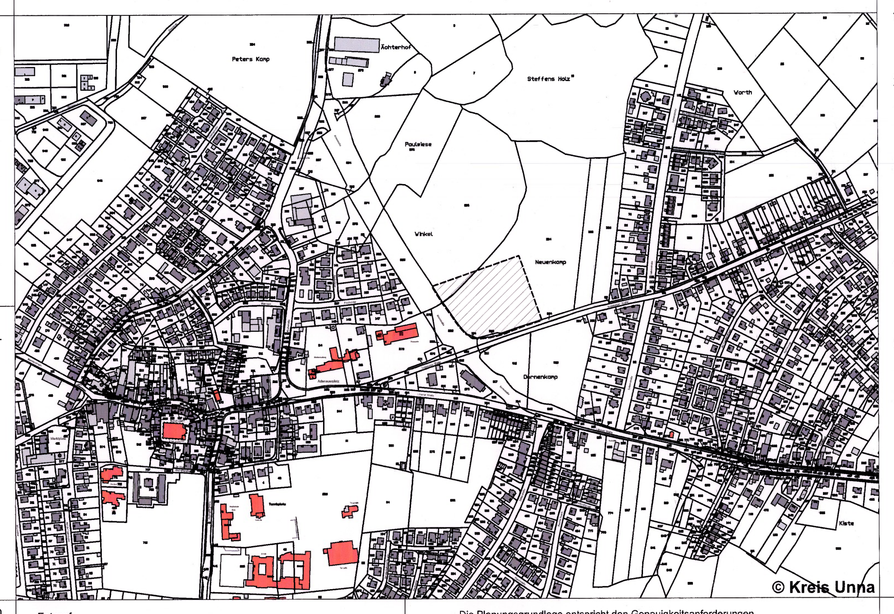
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 19.08.2015 eingeholt.
Selm, 04.03.2016 — Der Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 19.11.2015 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Selm, 04.03.2016 — 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 Umständen beachtet worden sind.
Selm, 04.03.2016 — Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Planes wurde am 23.03.2016 öffentlich bekannt gemacht.
Selm, 22.08.2016 — Der Bürgermeister

Übersichtskarte (M1:5000)



Entwurf
Stadt Selm
Amt für Stadtentwicklung und Bauen

Bearbeitungsstand:

Selm, 16.06.2015
Der Bürgermeister

Die Planungsgrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 22.06.1991

Stand der Katasterkarte:
(ohne örtliche Überprüfung)
Stand 12.01.2016

Selm, 12.01.2016
Ö.b.v.I. Dipl.-Ing. Manfred Hölter

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1584)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 264).
5. 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 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564).

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 8 60 70-0
Telefax: 02 01 / 8 60 70-50
www.ash-planung.de

Stadt Selm

Bebauungsplan Nr. 84 "Nahversorgung Bork "

Gemarkung: Bork
Flur: 9

M 1:500

0 10 20 30 40 50m

Stand: 28.05.2015

Nr. 84 "Nahversorgung Bork"