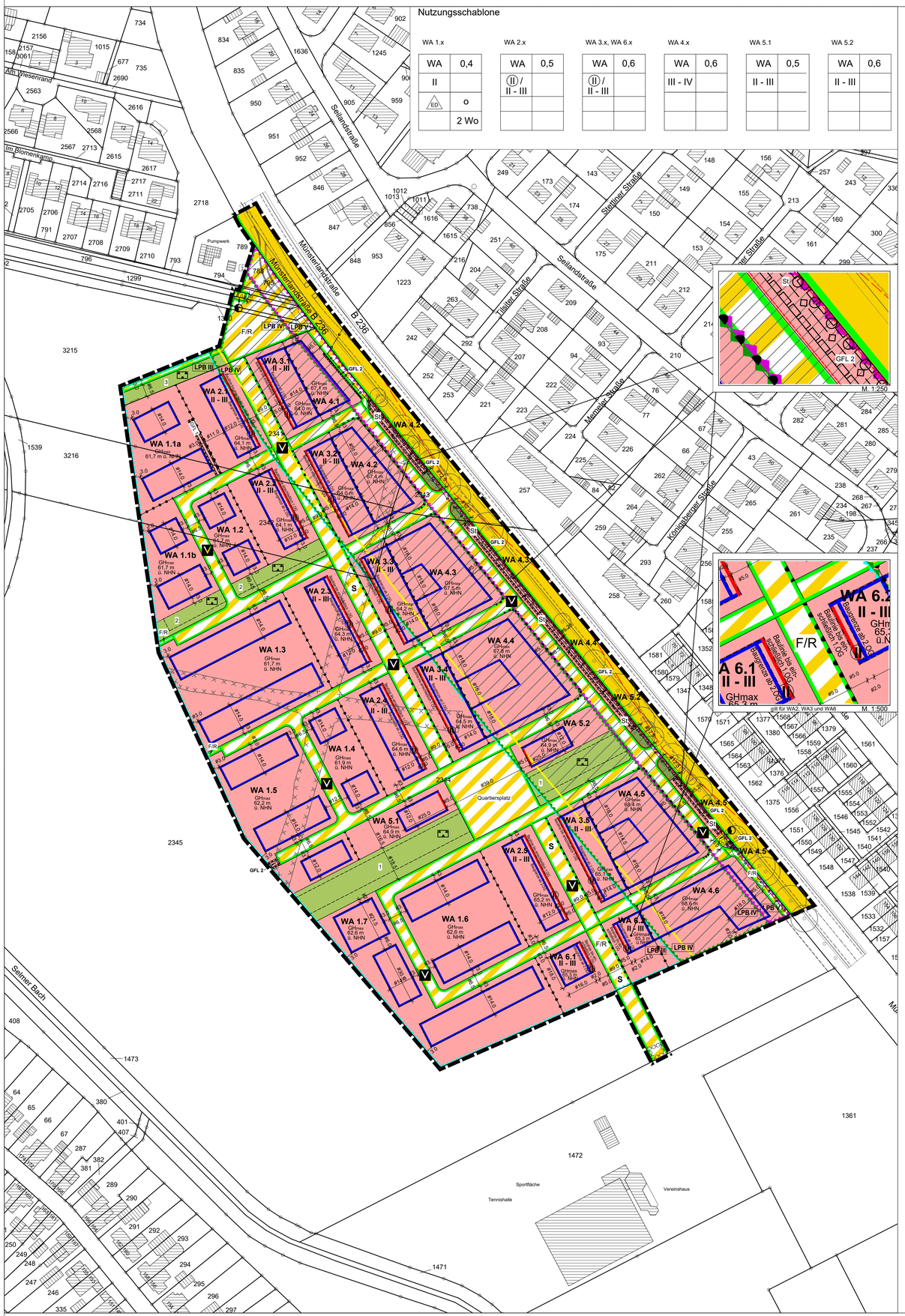
Stadt Selm - Bebauungsplan Nr. 88 "Wohnen Am Auenpark"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
o — offene Bauweise
2Wo — maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (B 236)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
V — Zweckbestimmmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F/R — Zweckbestimmmung: Fuß- und Radweg
Quartiersplatz — Zweckbestimmmung: Quartiersplatz
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
S — Stadtachse

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmmung: Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen

Unterirdische Versorgungsleitung

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Parkanlage
1; 2 — Bezeichnung Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB V — Abgrenzung Lärmpegelbereich V
LPB IV — Abgrenzung Lärmpegelbereich IV
LPB III — Abgrenzung Lärmpegelbereich III
Beurteilungspegel für Außenbereiche Bereich > 60 dB(A)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Masses der Nutzung
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
GFL 2 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:
St — Stellplätze

Kennzeichnung

Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen)

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altablagerung (09/368) geführt. Aufgrund der Ergebnisse gutachterlich durchgeführter Untergrunduntersuchungen (s. Erdbaulabor Dr. F. Krause Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachten Gefährdungsabschätzung, November 2019) sind nach Prüfung durch die zuständige Behörde des Kreises Unna keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Gleichwohl muss die betreffende Fläche weiterhin gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet werden.

Sonstige Darstellungen

Sichtachsen
Strassenaufteilung B236
geplante Radwegeführung
Bäume Bestand

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 6)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – WA 6) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 bis 20 BauNVO)

Zulässige Grundfläche

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3, WA 4 und WA 6 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baulinien / Baugrenzen (gemäß § 23 BauNVO)

Baulinien

Baulinien dürfen ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Gebäudeteile um bis zu 0,5 m unterschritten werden. Pro Gebäude dürfen die Rücksprünge insgesamt 30% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

Baulinien dürfen ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Nebenanlagen um bis zu 2 m unterschritten werden.

Baugrenzen

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal 4 m überschritten werden. Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z.B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront herausstretende Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Oberirdische Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3 und WA 6 sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 4.2, WA 4.3, WA 4.4, WA 4.5 und WA 5.2 sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in den mit „St" festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 5.2 sind oberirdische Stellplätze auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Oberirdische Garagen und Carports

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind oberirdische Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und Carports nur in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind oberirdische Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind oberirdische Garagen und Carports ausgeschlossen.

4.3 Tiefgaragen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) mindestens die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Bereichen der Lärmpegelbereiche mit den entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach Formel 6 ($R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erreicht werden.

Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB — Büroräume und Ähnliches
L_a — maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
III	65
IV	70
V	75

6.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb der festgesetzten Bereiche mit den Lärmpegelbereichen III bis V sind für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen.

6.3 Außenwohnbereiche

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches mit Beurteilungspegeln von > 60 dB(A) sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (vergleiche Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.

6.4 Ausnahmen

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Ziffer 6.1. bis 6.3 zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden, mit Ausnahme von Garagen, sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 30 cm betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, vergleiche Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.2 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich 8 cm Drainschicht) zu erhöhen.

Das Begrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.3 Straßenbäume

Innerhalb der mit **S** bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich", die nicht mit **S** bezeichnet sind, sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Sonstige Bäume

Innerhalb der mit „1" bezeichneten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmungen „Parkanlage" sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit „3" bezeichneten öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung „Parkanlage" sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.5. Einfriedungen

Allgemeines Wohngebiet Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2, WA 3 und WA 6 sind in dem Bereich zwischen den festgesetzten Baulinien einschließlich deren Verlängerung und der mit **S** bezeichneten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" einreihige Laubhecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m entlang der Verkehrsfläche, mit Ausnahme der Flächen von Zugängen, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.6 Vorgärten

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 - WA 6) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen / Baulinien einschließlich deren Verlängerung und festgesetzten Verkehrsflächen zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaftzu erhalten.

7.7 Blendschutz

Zum Schutz vor Blendwirkung ist entlang der festgesetzten Linie zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 4.2, WA 4.3, WA 4.4, WA 4.5 und WA 5.2 in den mit „St" festgesetzten Flächen angrenzend an die B 236 eine Zaunanlage mit flächendeckender blickdichter, immergrüner Bepflanzung mit einer Höhe von mindestens 0,8 m über Geländeoberfläche zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

II. HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Ausgenommen davon sind die Teilbereiche WA 1.1a, WA 2.1, WA 3.1 und WA 4.1. In diesen Bereichen ist eine Versickerung nicht möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken ist das Hydrogeologische Gutachten des Ingenieurbüros Erdbaulabor Dr. Fritz Krause (November 2019) zu beachten.

2. Bodendenkmäler
Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal („Hofstelle mit Feldgrenzen und Wegen"). Es ist eine archäologische Baubegleitung vor Beginn der geplanten Bodeneingriffe durchzuführen. Diese Baubegleitung wird durch Mitarbeiter des Referates für Mittelalter- und Neuzeitarchäologie durchgeführt. Das genaue Vorgehen ist frühzeitig mit dem Referat für Mittelalter- und Neuzeitarchäologie vom LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Olpe) abzustimmen.

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 LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Kampfmittel
Nach erfolgter Flächenüberprüfung liegen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrund vor.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Bergbau
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich innerhalb der mit **S** bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hermann V". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin (Gewerkschaft Hermann V GmbH) zu richten.

Das Plangebiet befindet sich zudem über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Bork" im Eigentum der RAG AG.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrheinwestfalen Nord" (Erlaubnisinhaberin: Mobil Erdgas-Erdöl GmbH) und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „CBM-RWTH" (Erlaubnisinhaberin: RWTH Aachen). Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

5. Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen
Aus wasseraufsichtlicher Sicht ist die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen.

Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder -splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.

6. Grundwasser
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mittels Gebäudedrainagen mit Einleitungen in das Kanalnetz bzw. in die Auenlandschaft kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

7. Polizeiliche Beratung
Zwecks Vermeidung von Einbrüchen und sonstigen Eigentumsdelikten sind individuelle, objektbezogene Beratungen der Bauherren durch die Kreispolizeibehörde empfehlenswert. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

8. Schallschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm sollten die Wohnungsgrundrisse akustisch günstig orientiert werden (sensible Räume wie Aufenthalts- und Schlafräume an lärmabgewandter Seite).

Freibereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sollten ebenfalls akustisch günstig ausgebildet bzw. angeordnet werden.

9. Baumschutz
Die entlang der B 236 vorhandenen Bäume sind bei allen Bauarbeiten nach den Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" bzw. RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4) zu schützen.

10. Artenschutz
Baumfällungen
Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind die betroffenen Bäume kurz vor der Fällung auf geeignete Höhlungen und Fledermausbesatz zu überprüfen.

Bäume, bei denen ein Fledermausbesatz bzw. eine Funktion als Fledermauswinterquartier (Prüfung auf Urin-/Kotspuren etc.) sicher ausgeschlossen werden kann, sind dann unmittelbar (am selben Tag oder nach Abwägung des Fachgutachters innerhalb eines kurzen Zeitraums danach) zu fällen.

Bäume, bei denen ein Fledermausbesatz bzw. eine Funktion als Fledermauswinterquartier (Prüfung auf Urin-/Kotspuren etc.) nicht sicher ausgeschlossen werden kann, sind nach Ermessen des Fachgutachters und Absprache mit der zuständigen Behörde entweder abschnittsweise abzurüsten oder weiteren Untersuchungen im Jahresverlauf zu unterziehen.

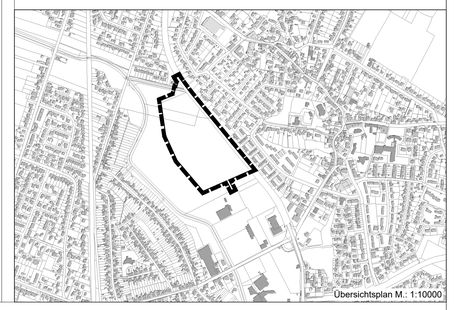
Sämtliche Arbeiten sind von einem Fachgutachter / Fledermausexperten im Rahmen einer Bauaufsicht zu begleiten.

Bei einem hohen Besatz müssen die Fällarbeiten so lange ausgesetzt werden bis eine Tötung oder erhebliche Störung ausgeschlossen werden kann.

Bauzeitenregelung / Baufeldräumung
Zum Schutz der Brut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Brutvögeln darf die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

11. Baurechtlich nicht notwendige Stellplätze
In den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" dürfen keine baurechtlich notwendigen Stellplätze errichtet werden.

12. Din-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke
DIN – Vorschriften, sonstige technische Regelwerke und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Stadt Selm, Amt für Stadtentwicklung und Bauen, Amtshaus Bork, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm vom 05.03.2020 aufgestellt worden.

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm vom 08.05.2019 in der Zeit vom 24.06.2019 bis 17.07.2019 durchgeführt worden.

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2019 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 05.03.2020 gem. § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Dieser Plan und die Begründung (einschließlich Umweltbericht) hat gem. § 3 (2) BauGB ab dem 15.04.2020 bis einschließlich 28.05.2020 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 07.04.2020 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.04.2020 eingeholt.

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 25.06.2020 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Planes wurde am 20.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Selm, 21.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung)

Stand Februar 2019

Selm, 14.07.2020

gez. Dipl. Ing. Olaf Bromorzki
Öffentlich bestellter Vermesser

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Selm hat am 25.06.2020 **diesen** Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Selm, 15.07.2020

gez. Löhr
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zum Satzungsbeschluss 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 des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002 (MBl. NRW 2002 S. 1008).

STADT SELM

Selm
Stadt mit Freiraum...

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "WOHNEN AM AUENPARK"

PROJEKT, PLANNR. INDEX
1209-1228. 506

MASZSTAB
1:1000

25 m 50 m 100 m

Robert Strauß
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner

HEINZ JAHNEN PFLÜGER
KASINOSTRASSE 76A
52066 AACHEN
www.HJPplaner.de
FON: 0241/608260-0
FAX: 0241/608260-10
mail@HJPplaner.de