



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

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)
GE Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)	ED offene Bauweise / nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 23 BauNVO)
I-VII 1-221 Unzulässige Betriebs- und Anlagenarten (i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1)	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO	Verkehrsf lächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
OK max. 90,0 m Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhen Null (NN) (§ 18 BauNVO)	Offentliche Verkaufsf läche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsber ührender Bereich
0,4 Grundfl ächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)	Offentliche Verkaufsf läche besonderer Zweckbestimmung / Fu ß- und Radweg
0,8 Geschossfl ächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	Gr ünf lächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)	P Private Gr ünf läche (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)
	Ö Offentliche Gr ünf läche / Zweckbestimmung Parkanlage

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Selm vom 30.03.2022 aufgestellt worden.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Selm vom 10.06.2021 in der Zeit vom 02.07.2021 bis einschließlich 30.07.2021 durchgeführt worden.
Selm, 02.11.2022 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 02.11.2022 gez. Orłowski Der Bürgermeister
Dieser Plan hat einschl. Begründung gem. § 3 (II) BauGB hat in der Zeit vom 12.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 öffentlich ausgestellt. Die Offenlegung wurde am 04.04.2022 gem. § 3 (III) BauGB ordnungsgemäß beendigt.	Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 31.03.2022 eingeholt.
Selm, 02.11.2022 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 02.11.2022 gez. Orłowski Der Bürgermeister

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
-LBP_IV-LBP_V Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)	Abgrenzung des Bereichs mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3)
Sonstige Planzeichen	Zweckbestimmung:
Ga Garagen	St Stellplätze
Umgr üntzung von Fl ächen zum Anpflanzen von B äumen, Str äuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25e BauGB)	

Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Fl ächen, deren B öden erheblich mit umweltgef ährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Abstandsclassen in den Gewerbegebieten (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.1)	Zeichen der Kartengrundlage
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Vorhandenes Geb äude mit Hausnummer
Gestalterische Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	Flurst ücknummer
Zulässige Dachform:	Flurst ückgrenze
FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (Dachneigung 0° - 5°)	Flurgrenze
	Topografische Begrenzungslinie
	Latene
	Laubbaum

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2.1 H öhe baulicher Anlagen
2.2 Nutzungsbeschränkungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO in Verb. mit § 4 BauNVO)	2.2.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten einschließlich Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Wettbüros, Nachtclubs jeglicher Art, Diskotheken sowie Vorführhallen und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	2.3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten.
2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	2.4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
2.5 Grünpl anische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 + 25 BauGB)	2.5.1 Private Gr ünf lächen
	2.5.1.1 Die festgesetzten und mit ① gekennzeichneten, privaten Gr ünf lächen entlang der Werner Straße L 507 ist fl ächendeckend mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Bepflanzung zu integrieren.
	2.5.1.2 Im Bereich der festgesetzten und mit ② gekennzeichneten, privaten Gr ünf lächen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist auf mindestens 2.000 qm eine Obstweisse anzulegen (Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality) / CEF-Maßnahme 1). Es sind mindestens 20 Obstb äume in einem Abstand von jeweils ca. 10 m zu pflanzen. Zudem sind 2.000 qm der privaten Gr ünf läche (auch unterhalb der Obstweisse) als annehmbare Mähweisse zu entwickeln (CEF-Maßnahme 2). Es ist ausschließ lich die Verwendung von Regio-Saatgut zulässig.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten (§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO in Verb. mit § 8 BauNVO)
 - Gliederung der Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)
 - In den Gewerbegebieten sind Betriebsarten und Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten der in der Planzeichnung vermerkten Abstandsclassen (I - VI bzw. I - VIII) der Abstandsliste zum RdEFi des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW (Absanderteil) vom 06.06.2007 nicht zulässig.
 - Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsclassen VI bzw. VII zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betriebsarten und Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
 - Ausschluss von allgemeinen zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO)
 - In den Gewerbegebieten sind die nach § 1 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - Lagerhäuser (einschließlich Speichereinrichtungen)
 - Lagerplätze
 - Freiflächen
 - Bordelbetriebe
 - nicht zulässig.
 - Ausschluss von Sortimenten (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verb. mit § 8 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe, die als Hauptsortiment die für die Stadt Selm zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der nachstehenden Sortimentliste des "Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Selm" (BBE) Handelseinrichtung, Oktober 2019) führen, sind nicht zulässig.
- WZ 2008¹ Nahversorgung (Nahversorgungsrelevante Sortimente)**

Bezeichnung	Zulassung
Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	47.11, 47.2
Apotheken	47.73
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	47.75
Wash-, Putz-, Reinigungsmittel	aus 47.78.9
- Beleuchtung, Schuhe, Sport**

Bezeichnung	Zulassung
Beleuchtung	47.71
Schuhe, Ledervernagel und Reisegepäck	47.72
Sortierartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.84.2
- Bücher, Schreib- und Spielwaren**

Bezeichnung	Zulassung
Bücher	47.61.0
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeilungen	47.62.1
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.63
Spielwaren und Bastelartikel	47.65
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto**

Bezeichnung	Zulassung
Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43
Ton- und Bildgeräte	47.53
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.41
Telekommunikationsgeräte	47.42
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54
Photo- und optische Erzeugnisse	47.78.2
- Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf**

Bezeichnung	Zulassung
Blumen	aus 47.76.1
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidwarenbedarf, Handarbeiten sowie Metwaren für Bekleidung und Wasche	47.59.2
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.59.9
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	47.78.3
Kunstgegenstände, Blech-, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gesteinartikel	
- Sonstige Sortimente**

Bezeichnung	Zulassung
medizinische und orthopädische Artikel	47.74
Uhren und Schmuck	47.77
Augenoptiker	47.81

¹ Die Systematik der Wirtschaftszweige herausgegeben vom statistischen Bundesamt mit den dazugehörigen Warengruppen

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 9 und Abs. 6 BauNVO) in den Gewerbegebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten einschließlich Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Wettbüros, Nachtclubs jeglicher Art, Diskotheken sowie Vorführhallen und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nutzungsbeschränkungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO in Verb. mit § 4 BauNVO) für die allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1 H öhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und erforderliche technische Einrichtungen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

2.2 Nutzungsbeschränkungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO in Verb. mit § 4 BauNVO)
Für die allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten.
3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone, Terrassen mit ihren Überdachungen und Wintergärten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

2.5 Grünpl anische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 + 25 BauGB)
5.1 Private Gr ünf lächen
5.1.1 Die festgesetzten und mit ① gekennzeichneten, privaten Gr ünf lächen entlang der Werner Straße L 507 ist fl ächendeckend mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Bepflanzung zu integrieren.
5.1.2 Im Bereich der festgesetzten und mit ② gekennzeichneten, privaten Gr ünf lächen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist auf mindestens 2.000 qm eine Obstweisse anzulegen (Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality) / CEF-Maßnahme 1). Es sind mindestens 20 Obstb äume in einem Abstand von jeweils ca. 10 m zu pflanzen. Zudem sind 2.000 qm der privaten Gr ünf läche (auch unterhalb der Obstweisse) als annehmbare Mähweisse zu entwickeln (CEF-Maßnahme 2). Es ist ausschließ lich die Verwendung von Regio-Saatgut zulässig.

- Innere der festgesetzten und mit ③ gekennzeichneten, privaten Gr ünf lächen sind mehrreihige Feldhecken in einer Mindestbreite von 4 m anzulegen (CEF-Maßnahme 3). Aus der folgenden Auswahl sind mindestens 8 Arten auszuw ählen: Hasel, Roter Holunder, Hartnagel, Hartriegel, Hundstoe, Schiele, Weißdorn, Oelweide, Grauweide, Schwarze Holunder, Gew öndlicher Schneeball, Pfaffenhütchen und Faulbaum.
- Die vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Der Heckenschnitt ist nur alle 2 Jahre zulässig. Hinsichtlich weiterer Angaben zur Ausgestaltung der Maßnahmen gilt es die Ausführung zu den Ersatz- und Ausweichmaßnahmen aus dem Umweltbericht zu beachten.
- Weitere Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen 4+5)
Anliegender Bodenaustrich mit Fremdentallen ist gemäß den Ergebnissen repräsentativer Deklarationsanalysen nachweislich einer ordnungsgem äßen externen Entzunderung zuzuführen.
- Fast im gesamten Bebauungsplangebiet sind aufgef üllte B öden mit Fremdentallen an Ziegeln, Schlämme und Kohle festzustellen worden. Werden bei Eingriffen in den Untergrund (Erdarbeiten, Tiefbauarbeiten, Bodenbewegungen) große Anteile dieser Fremdentalle oder darüber hinaus andere auffälligen (unwegw ählicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasseruntersuchungen etc.) festgestellt, ist die Kreisverwaltung U nna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung U nna abzustimmen.

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Bei der Errichtung von Wohngeb äuden im allgemeinen Wohngebiet sind Photovoltaikanlagen mit einer Mindestanlagengr ö ße von 3 kWp zu installieren.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
Entsprechend den Planzeichen für Lärmvorsorge im Bebauungsplan sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.
Die gesamten berechneten Bau-Schalldämm-Ma ße R_{w,ext} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vorliegenden Baugenehmigungsverfahren mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungswertes < 45 dB(A) nachzuweisen ist.

7.2 Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume
Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Ma ße von R_{w,ext} zu berücksichtigen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungswertes < 45 dB(A) nachzuweisen ist.

7.3 Schallschutz für Außenwohnbereiche
Innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags ist die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassen sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schalldämmende Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z. B. Wintergärten) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schlafräumen der betroffenen Gebäude zu legen.

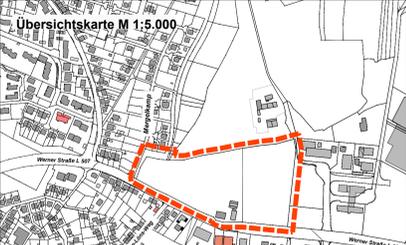
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018
Für das allgemeine Wohngebiet gelten die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018):
1. Einfriedungen
Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig; Standorte von Müllbehälter sind einzufrieden.
2. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind Ebenen gleich zur Dachhaut zu errichten. Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und fach geneigten Dächern von 1° - 12° zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN
BauGB/BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsabschluss gültigen Fassung)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsabschluss gültigen Fassung
Planischerstellungsplan (PlanISG) vom 20.05.2020 (BGBl. S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. S. 353) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Satzungsabschluss gültigen Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421), in der zum Satzungsabschluss gültigen Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), in der zum Satzungsabschluss gültigen Fassung.

Beauftragter:
atelier stadt & haus
Gartenstraße 30
47439 Selm
Tel: 0251 1 660 413 - 10
Fax: 0251 1 660 413 - 11
mailto:info@atelier-stadt-und-haus.de

Kennzeichnung
Der gesamte Planbereich ist im Verzeichnisse der Kataster beim Kreis U nna als Abfallablagungsfläche AA 00/019 erfasst und wird daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren B öden erheblich mit umweltgef ährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Zudem umfassen Teile des Plangebietes die im Kataster beim Kreis U nna unter der Nummer AS 00440 geführte Altlastenverzeichnisse. Es handelt es sich um eine ehemalige Ziegelei, die dort in der Zeit zwischen 1892 und 1934 betrieben wurde.
Folgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:
1. Bei geplanten Baumaßnahmen, einer geplanten Nutzungsänderung und/oder Eingriffen in den Untergrund ist der Kreis U nna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden als untere Bodenschutzbehörde im Vorfeld zu beteiligen. Die untere Bodenschutzbehörde ist bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
2. Anliegender Bodenaustrich mit Fremdentallen ist gemäß den Ergebnissen repräsentativer Deklarationsanalysen nachweislich einer ordnungsgem äßen externen Entzunderung zuzuführen.
3. Fast im gesamten Bebauungsplangebiet sind aufgef üllte B öden mit Fremdentallen an Ziegeln, Schlämme und Kohle festzustellen worden. Werden bei Eingriffen in den Untergrund (Erdarbeiten, Tiefbauarbeiten, Bodenbewegungen) große Anteile dieser Fremdentalle oder darüber hinaus andere auffälligen (unwegw ählicher Geruch, untypisches Aussehen, Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Boden- und Grundwasseruntersuchungen etc.) festgestellt, ist die Kreisverwaltung U nna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung U nna abzustimmen.

Hinweise
1. Schutz von Bodendenkmälern
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallarten in der natürlichen Bodenschicht) 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 LVA-Archologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/93750) unverzüglich anzugeben und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls dies 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).
Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Funde bekannt, die eine Siedlungsstätte während der Steinzeit vermuten lassen. Daher sind vor Beginn von baulichen Maßnahmen Sondierungsarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und / oder der LVA Archologie für Westfalen, Außenstelle Ope, abzustimmen.
2. Verwertung und Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien
Für die bautechnische Verwendung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe, Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien in Straßenbau (z.B. Errichtung von Trags- und Gründungsschichten) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung U nna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erlangung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
3. Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub verfallt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Kampfmittelbeseitigungsstelle Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. Schutz von B äumen bei Baumaßnahmen
Die Richtlinien zum Schutz von B äumen und Str äuchern im Bereich von Baustellen (Abschnitt 4 der Richtlinie für die Anlage von Straßen) sowie die DIN 18290 über den Schutz von B äumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.
5. Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind neben den in Punkt 5. der textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich:
- Baustellenregelung und ökologische Baubegleitung
- Erhalt und Schutz der zum Plangebiet angrenzenden Biotoptypen während der Bauzeit
- Baumschutzmaßnahmen
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen in dem Gewerbegebiet
- Lichtschirme, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sollen Kleintier- und Vogelsicher abgedeckt werden.
- Zäune sollen mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben.
Nähere Details zur Ausgestaltung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf Grundlage der Planungsberichte (Baugenehmigungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor. Für die im südlichen Planbereich liegende Hofstelle ist vor Abriss der Gebäude eine fachgutachterliche Untersuchung im Hinblick auf gebäudebewertende Fledermause und Vögel vorzunehmen.
6. Bergbauliche Einwirkungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Hermann V.". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an den zuständigen Bergwerksinspektor zu richten.
7. Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradstellplätze und Stellplatzböse (Stellplätze und Stellplatzabzessung)
Die Stellplätze und Stellplatzabzessung muss entsprechend berücksichtigt werden.
8. 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 Bauwesen, Am Alten Acker, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Stadt Selm
Bebauungsplan Nr. 93
"Westliche Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nördlich Werner Straße"
Gemarkung: Selm, Flur: 13, 23

