



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

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Parkplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Rad- und Gehweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung vor Blendwirkungen / Blendschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Zuordnungsnummern - siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.2 und 3.3)
- Zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Festsetzungen

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

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Umgrenzung der Flächen mit Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe (Altablagungsfläche Nr. 09/281)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Stellplatz- und Fahrspurenaufteilung

Zeichen der Kartengrundlage

- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Topografische Begrenzungslinie
- Laterne
- Laubbaum

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallestraße 30
45141 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 560 513 - 90
Telefax: 02 01 / 560 513 - 95
www.ash-planung.de

Textliche Festsetzungen

- 1. Verkehrliche Belange**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrten auf die als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Parkplatz festgesetzte Fläche sind nur innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig.
- 2. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als bauliche Vorkehrung zur Vermeidung von Blendwirkungen der 1,8 m hohe Blendschutz aus einer geschlossenen Sichtschutzwand dauerhaft zu erhalten. Bezugspunkt für die Höhe von 1,8 m ist jeweils die Oberkante der an den Blendschutz angrenzenden befestigten Stellplatzfläche.
- 3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 3.1 Zu erhaltende Einzelbäume**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Im Zuge von Bautätigkeiten sind sie einschließlich des jeweiligen Kronen- und Wurzelbereiches entsprechend der ZTV-Baum-pflege (FLL), der DIN 18.320 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu schützen.
 - 3.2 Flächige Erhaltungsfestsetzungen**
Im Bereich der festgesetzten und mit 1 gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gebüsch- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Sichtschutzwänden (Blendschutz) ist zulässig.
 - 3.3 Erhalt von Hecken**
Im Bereich der festgesetzten und mit 2 gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des nördlichen und westlichen Plangebiets-randes sind die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen aufstehenden Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,2 m dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Kennzeichnung

- 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Bei geplanten Baumaßnahmen, einer geplanten Nutzungsänderung und/oder Eingriffen in den Untergrund sowie im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 09/281 ist der Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden als untere Bodenschutzbehörde im Vorfeld zu beteiligen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Hinweise

- 1. Schutz von Bodendenkmälern**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 2. Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verfährt 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.
- 3. Ersatzbaustoffe**
Für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Den §§ 19 bis 22 sowie 25 der Ersatzbaustoffverordnung ist zu entnehmen, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Verwertung zulässig und anzeigepflichtig ist. Die Dokumentationspflichten werden dort ebenfalls aufgeführt. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung sind zwingend einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Verwertungsmaßnahme einschließlich der Dokumentation durch die Kreisverwaltung Unna überprüft werden kann.
- 4. Bergbauliche Einwirkungen**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hermann V". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Hermann V" ist die Gewerkschaft Hermann V GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.
- 5. 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, Amtschaus Bork, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Selm vom 06.06.2024 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 06.06.2024 in der Zeit vom 05.07.2024 bis einschließlich 05.08.2024 durchgeführt worden.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2024 gem. § 4 (I) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister	Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister	Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 20.02.2025 gem. § 3 (II) BauGB die Veröffentlichung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.	Dieser Plan wurde einschl. Begründung gem. § 3 (II) BauGB ab dem 17.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde am 13.03.2025 gem. § 3 (II) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.	Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 13.03.2025 eingeholt.
Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister	Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister	Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister
Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 10.07.2025 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.	Ausfertigung Der Rat der Stadt Selm hat am 10.07.2025 diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.	Der Beschluss dieses Planes wurde am 18.08.2025 öffentlich bekannt gemacht.
Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister	Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister	Selm, 19.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister
Entwurf Stadt Selm Amt für Stadtentwicklung und Bauen Bearbeitungsstand: 20.02.2025 Selm, 08.08.2025 gez. Orłowski Bürgermeister	Die Planungsgrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021. Stand der Katasterkarte: (ohne örtliche Überprüfung) Stand 26.02.2020 Selm, 04.08.2025 gez. Dipl.-Ing. Judith Mausbach Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin	

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Satzungsbeschluss 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 Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Übersichtskarte M 1:5.000



Stadt Selm

**Bebauungsplan Nr. 94
"Parkplatz Landsbergstraße"**

Gemarkung: Selm, Flur: 9

