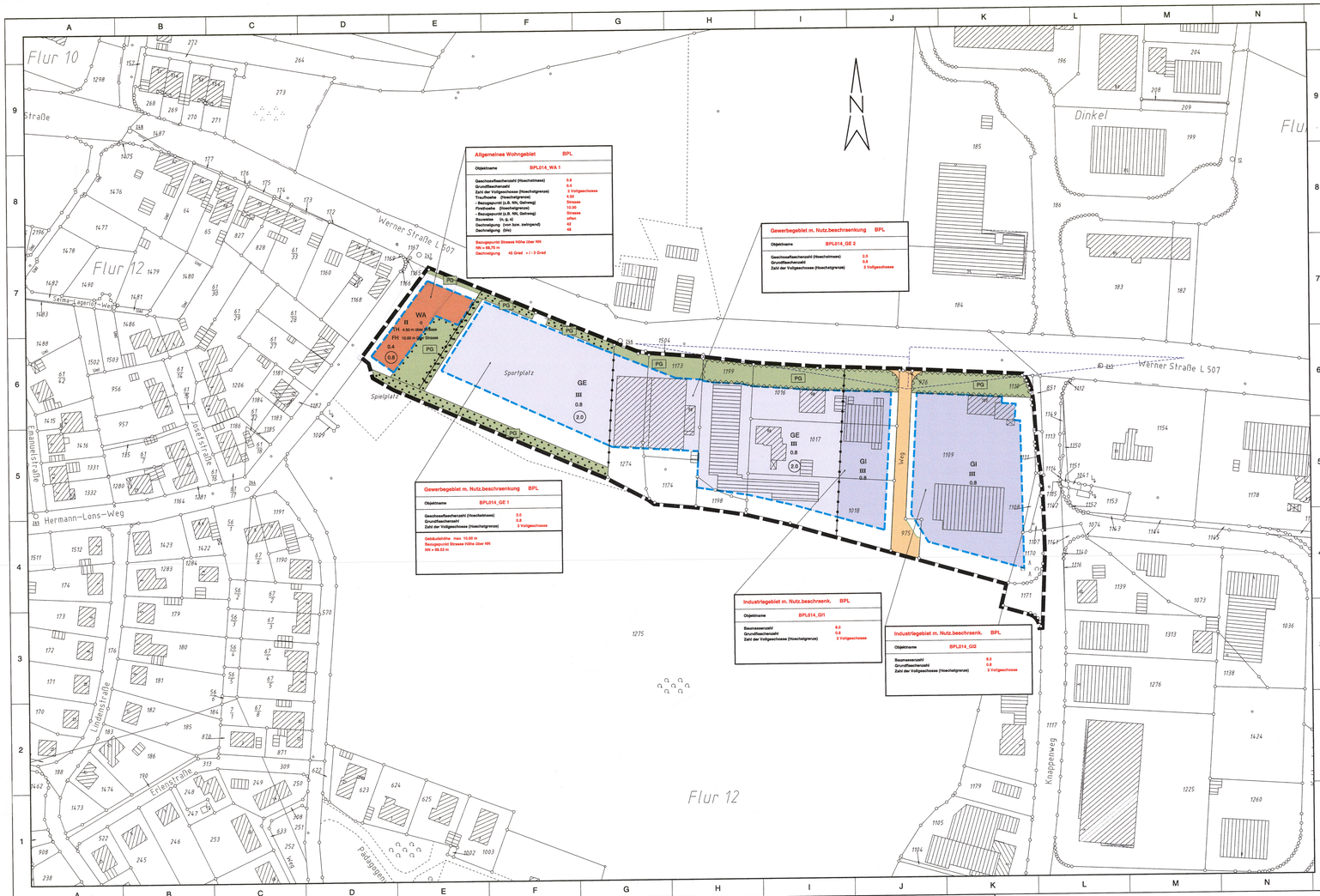
BPL Nr.14 Teil 1 - 4.Änderung



Textliche Festsetzungen:

1. **Nutzungsbeschränkungen im Industrie- u. Gewerbegebiet**

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

Nutzungsbeschränkungen:

Industriegebiet (GI)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses* des Landes NW v. 02.04.1998
Gebietsbezeichnung	Abstandsklasse*
Objekt BPL014_ GI 1	I – V
Objekt BPL014_GI 2	I – V

Gewerbegebiet (GE)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses* des Landes NW v. 02.04.1998
Gebietsbezeichnung	Abstandsklasse*
Objekt BPL014_GE 2	I – VI

	Lfd. Nummer *
Abstandsklasse*	
I - V	1 - 153
I - V	1 - 153
Abstandsklasse*	Lfd. Nummer *
I – VI	1 - 191

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Baugebieten BPL014_GI 1, und GI 2, sowie in dem Baugebiet BPL014_GE 1 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 im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE1) (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO)

1.2.1 Im GE1-Gebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Im GE1-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.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO)

In dem gesamten Gewerbe- und Industriegebiet gelten die folgenden Nutzungsbeschränkungen. Nicht zulässig sind:

- Spiel und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Discotheken,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

1.4 Ausschluss von Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass NW vom 26.06.1996 (MBl. NW 1996 S.992)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit ortsakrenbedeutsamen Sortimenten gemäß des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20. Juni 1996 Teil A und Teil B ausgeschlossen:

Ausschluss von Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass NW v. 26. Juni 1996

Teil A: Zentren- und versorgungsrelevante Sortimente
Als Indikatoren für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien, die zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büromgerätsation
2. Kunst / Antiquitäten
3. Baby- und Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto / Optik
7. Medizinischer Bedarf (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikinstrumente
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-)relevante Sortimentsgruppen:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B: in der Regel zentrenrelevante Sortimente:

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Motes
5. Tiere und Tierhaltung, Zooartikel

Betriebe, die eher dem gewerblichen Bereich zuzuordnen sind, haben die Möglichkeit , ein , sich aus ihrer gewerblichen Tätigkeit ergebendes, nicht zentrumsschädliches Sortiment vorzuhalten.

2 **Landschaftspflegerische Festsetzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.1 Die innerhalb der festgesetzten Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

2.2 Pro fünf ebenerdiger Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stamm umfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten.

2.3 An der südlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Breite von 5,00 m ein Wallmantelwaldsaum bzw. Gehölzstreifen zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind ausschliesich einheimische Gehölze gemäß der im Anhang aufgeführten Artenliste zu verwenden.

3 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich
Die folgenden Gestaltungsvorschriften gelten nur für den Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA)

3.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung, gleicher Traufhöhe und gleichem Außenwandmaterial zulässig.

3.3 **Fassadengestaltung**
Verkleidungen aus Wellplatten, Werkstoffimitaten, Kunststoff, Keramikplatten, Mosaikstein, Waschbeton und die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig.

3.4 **Dachformen und Dachneigung**
Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 45 Grad. Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen sowie gewerblich genutzte Gebäude können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten. Generell können Abweichungen von plus minus drei Grad zugelassen werden.

3.5 **Dachgauben/Dacheinschnitte**
Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten darf insgesamt nicht mehr als 3/5 der Trauflenlänge betragen. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,25 m entfernt bleiben. Gleiches gilt für Dacheinschnitte.

3.6 **Dacheindeckung**
Werkstoffimitate aus Kunststoff oder bituminierten Pappen sind zur Dacheindeckung unzulässig.

4 **Überschreitung der Baugrenzen**
Gem. § 23 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO können Überschreitungen der Baugrenzen durch Erker oder andere aus der Gebäudefront herausstretende Teile von Gebäuden bis zu 1,50 m zugelassen werden. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

5 **Nichtüberbaubare Flächen**
Auf den nichtüberbaubaren Flächen, zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Bei Eckgrundstücken und in begründeten Fällen können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden.

6 **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr 24 BauGB)
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, daß innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten WA – Bereiches für die der Straße zugewandten Fenster von Wohn – und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI – Richtlinie 2719 zu verwenden sind. Wohn – und Schlafräume müssen über vor Lärm geschützt liegende Fenster belüftet werden können. Andernfalls sind in diesen Räumen schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtung darf den Schallschutz nicht verschlechtern.

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 tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2486) - 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.

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. **Schutz des Mutterbodens**
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Einlohtung 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.

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 1829 über den Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

5 **Verwertung von Mineralreststoffen und RC - Baustoffen**
Für die Verwertung und den Einbau von Mineralreststoffen und RC – Baustoffen als Tragschichtmaterialien ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom rechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG 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.

6 **Vorklärung des Abwassers**
Industrie und Gewerbebetrieben muß vor Ansiedlung die Auflage erteilt werden, die evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen..

Anhang

Pflanzliste (Waldsaum / Gehölzstreifen)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus exelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinius betulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina agg.
Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur
Weißdorn	Crataegus monogyna.
Vogelkirsche	Prunus avium
Holz-Birne ; Wilde Birne	Pyrus pyraster
Holz-Apfel ; Wilder Apfel	Malus sylvestris
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

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

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GE – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- GI – Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §16 bis §21a BauNVO)

- 0.4 – Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO
- (0.8) – Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO
- III – Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- 3.0 – Baumassenzahl (BMZ) - §21 BauNVO
- FH – Höchstgrenze der Firsthöhe
- TH – Höchstgrenze der Traufhöhe
  Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche.
  Maximale Höhe baulicher Anlagen über Straßenniveau

Bauweise,Baulinie-Baugrenze
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §22 und §23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

- PG – Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen

- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- bebauungsfrei zu haltende Schutzfläeche

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW)
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der Bauordnung für das Land NW)

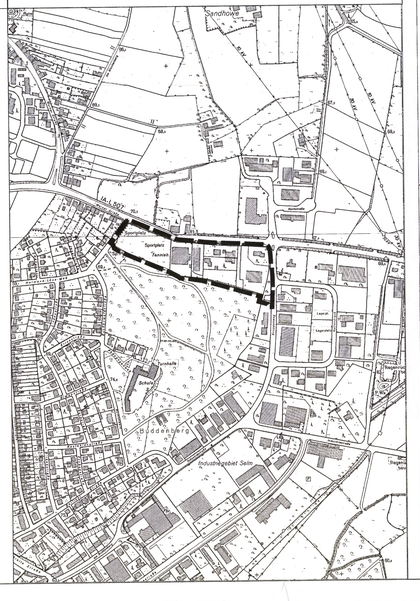
- min z.B Grad – = Dachneigung
  Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und Garagen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flur 4 – Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 213 – Flurstücknummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- vorh. Gebäude
- vorh. Nebengebäude

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

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000



Verfahrensrechtlicher Nachweis

Entwurf und Anfertigung Stadt Selm Planungsamt Bearbeitungsstand:_____ Selm,_____ Die Bürgermeisterin Im Auftrag _____	Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1980. Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung) _____ Kreisvermessungsdirektor / ÖbVI	Dieser Plan ist gem. § 2 I BauGB durch den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rats der Stadt Selm vom _____ gestellt worden. Selm,_____ _____ Die Bürgermeisterin
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB ist durch den Beschluss des Bau- und Planungsausschusses des Rats der Stadt Selm vom _____ bis _____ durchgeführt worden. Selm,_____ _____ Die Bürgermeisterin	Der Bau- und Planungsausschuss des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom _____ gem. § 3 II BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Entwurfsbegründung beschlossen. Selm,_____ _____ Die Bürgermeisterin	Dieser Plan hat gem. § 3 II BauGB ab dem _____ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ gem. § 3 II BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Selm,_____ _____ Die Bürgermeisterin
Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom _____ diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Selm,_____ _____ Die Bürgermeisterin	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,_____ _____ Die Bürgermeisterin	Der Beschluss dieses Bebauungsplans wurde am _____ öffentlich Bekanntgemacht. Selm,_____ _____ Die Bürgermeisterin

Stadt Selm
Planungsamt

Selm

Bebauungsplan Nr.14 Teil1 4.Änderung

"Industrie- und Gewerbegebiet Werner Strasse"

Gemarkung: Selm
Flur: 12

Maßstab 1:1000

Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. 2141) ber. (BGBl. 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.01 (BGBl.I.S. 1950)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 22.06.1991 (BGBl. I. 1991, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 (02-7120 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Landesbauordnung (BauONW) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 13.04.2000 (GVBl.2000,N 18) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1995 (GV. NW S. 249/2300) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG -Richtlinien zum Umweltschutz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.2001 (BGBl. I S.1950), in der derzeit gültigen Fassung.

Bearbeitung und digitale Kartographie mit dem ALK-GIAP