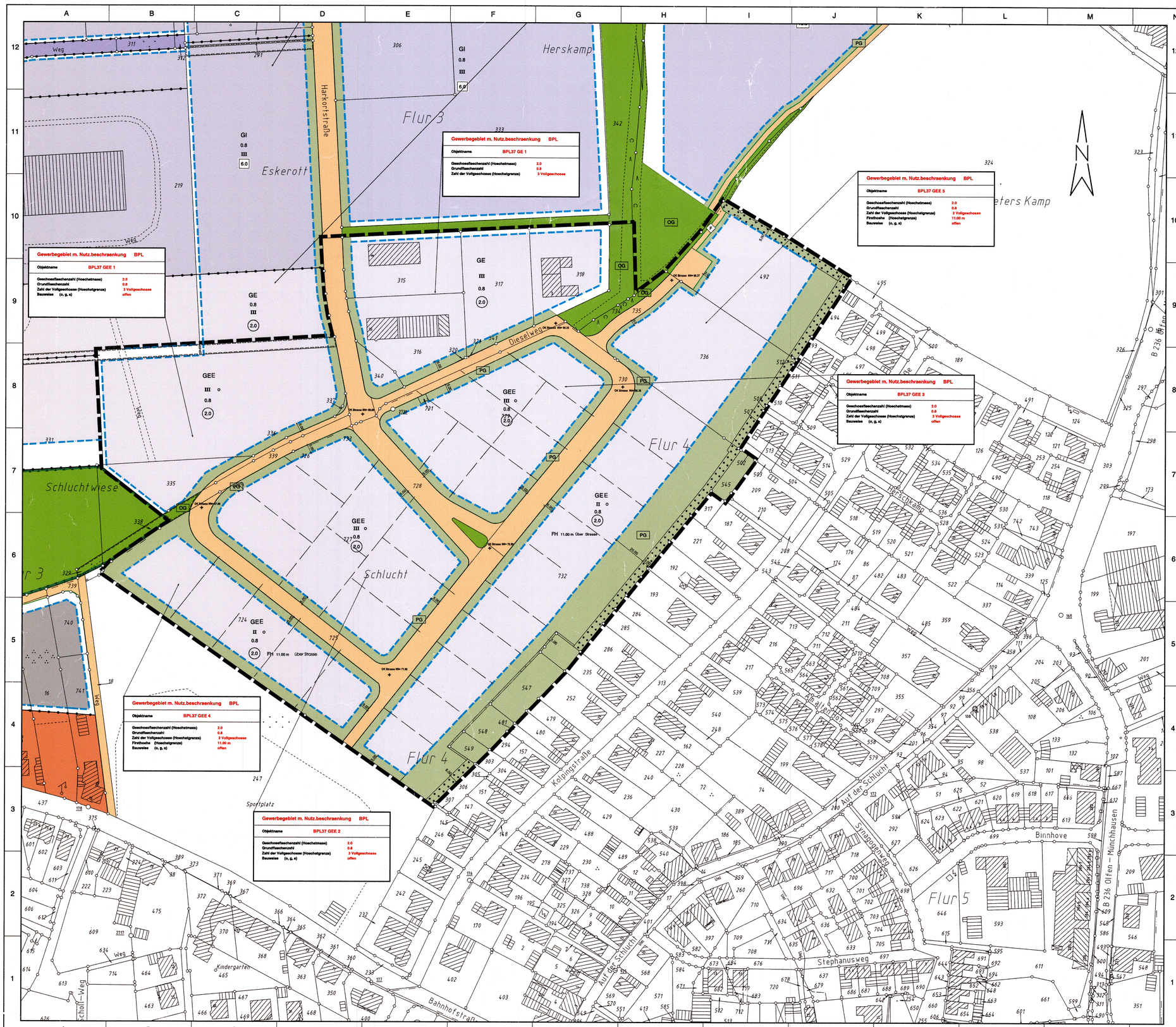


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Selm

1. **Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet** (§ 1 Abs. 4 BauNVO in Verb. mit § 8 BauNVO)

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

Gewerbegebiet (GE)	Dargestellt werden die nicht zulässigen Anlagen gemäß des Abstandserlasses* des Landes NW v. 02.04.1998	
Gebietsbezeichnung Objekt BPL37 GE1	Abstandsklasse* I – VI	Lfd. Nummer* 1 - 191

- gem. Abstandsliste/ Abstandserlass 1998 des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998- SMBL NW 283

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in dem Baugebiet BPL37 GE1, 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.

1.2.1 Abweichende Festsetzungen in den weiter eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO)
1.2.2 In den GEE-Gebieten BPL37 GEE 1 / GEE 2 / GEE 3 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.2.3 In den GEE-Gebieten BPL37 GEE 4 / GEE 5 sind nur nicht störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. In diesen Baugebieten sind gem. § 12 (6) BauNVO Stellplätze nur auf der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und den zu errichtenden Gebäuden zulässig.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 9 und Abs. 5 BauNVO)
Im gesamten Bebauungsplangebiet 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 Einzelhandels-Sortimenten (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
Drogeriartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

Zentrenrelevante Sortimente:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Heimtextilien (ohne Teppiche)
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Musikinstrumente und Musikalien
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Bürobedarf mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung
Bücher und Fachzeitschriften
Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren
Schnittblumen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
Sportartikel ohne Campingartikel und Campingmöbel)
Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Ausnahmsweise können in den Baugebieten BPL37 GE 1/ GEE1 / GEE2 / GEE3 Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

2 Zulassung des betriebsgebundenen Wohnens (§ 1 Abs.5 BauNVO in Verb. mit § 8 BauNVO)
- Im gesamten Bebauungsplangebiet 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.

3 Gestaltung der unbauten Fläche (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)
- Der im Bebauungsplan festgesetzte begleitende Grünstreifen entlang der Verkehrswege ist gärtnerisch zu gestalten.
- Unterbrechungen des Grünstreifens sind für Grundstückszufahrten und für die notwendigen KFZ-Stellplätze zulässig.
- Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.
- Pro fünf oberirdische Stellplätze ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten.

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 herausragende Teile von Gebäuden bis zu 1,50 m zugelassen werden. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

5 Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Auf den mit Planzeichen Nr. 13.2.2 gem PlanzV umgrenzten Flächen ist eine 3- zeilige Strauch-/Baumhecke mit einzelnen Überhältern im Mittelbereich zu pflanzen und zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden: Mengenmäßig dominierende Arten: Hainbuche, Schlehe, Welldorn, Hasel; sekundär: Vogelkirsche, Stieleiche, Wasserschneeball, Schwarzer Holunder, Hundsrose.

Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde über 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: 02761/2466) - 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 Errichtung 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. Bergbauliche Einwirkungen (§9 Abs. 5 Nr. 2)
Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1, 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

6. Verwendung von Recyclingbaustoffen
Die Verwendung von RC- Baustoffen für die Herstellung von Trag- und Gründungsschichten ist auf Grund des geringen Grundwasserabstandes nicht zulässig.

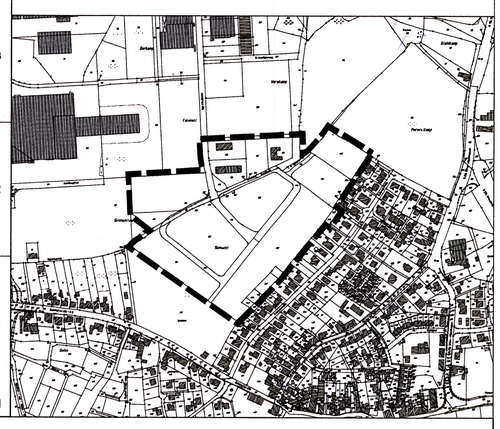
7. Bodenverunreinigung (§9 Abs. 5 Nr. 3)
Auf Grund der Vornutzung der Flächen im Bereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell belastete Materialien verkippt wurden. Sollten sich bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten zeigen, ist unverzüglich Kontakt mit der Stadt Selm bzw. dem Kreis Unna aufzunehmen, damit die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden kann.

8. Grundwasserverhältnisse
Entsprechend der Grundwasserverhältnisse kann eine wasserdichte Ausbauweise als sog. weiße Wanne erforderlich werden.

9. Luftfahrthindernisse
Sofern Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf erforderlich.

10. Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren
In den Baugebieten BPL37 GEE 4 und GEE 5 ist Nachtbetrieb unzulässig.

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5000



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

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

GE — Gewerbegebiet
GEE — Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

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

0.8 — Grundflächenzahl (GRZ) - §19 BauNVO
(2.0) — Geschossflächenzahl (GFZ) - §20 BauNVO
III — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
FH 11.00 — Höchstgrenze der Firsthöhe, Bezugspunkt = Höhe über OK Strasse

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

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

ÖG — Öffentliche Grünfläche
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

Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Flurgrenze
Flur 4 — Flurnummer
Flurstücksgrenze
213 — Flurstücksnummer
Abgemarkter Grenzpunkt
vorh. Gebäude
vorh. Nebengebäude

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

Entwurf und Ausfertigung
Stadt Selm
Amt für Stadtentwicklung
und Wirtschaftsförderung

Bearbeitungsstand: 01.12.05

Selm, 12.05.06

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die Planungsunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 22.06.1991.
Stand der Katasterkarte (ohne örtlicher Überprüfung)

Stand: Juni 2005

~~Unna~~, 03.04.2006
Holzwickede

Kreisvermessungsdirektor

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm vom 25.11.04 aufgestellt worden. Selm, 12.05.06 Der Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentw. und Umwelt der Stadt Selm von 29.09.05 bis 20.10.05 durchgeführt worden. Selm, 12.05.06 Der Bürgermeister	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.05 gem. § 4 (I) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Selm, 12.05.06 Der Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 01.12.05 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht beschlossen. Selm, 12.05.06 Der Bürgermeister	Dieser Plan hat einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (II) BauGB ab dem 06.01.06 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 21.12.05 gem. § 3 (II) BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Selm, 12.05.06 Der Bürgermeister	Die Stellungsnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 06.01.06 eingeholt. Selm, 12.05.06 Der Bürgermeister
Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 30.03.06 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Selm, 12.05.06 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 Umstände beachtet worden sind. Selm, 06.04.06 Der Bürgermeister	Der Beschluss dieses Planes wurde am 24.04.06 öffentlich bekanntgemacht. Selm, 12.05.06 Der Bürgermeister

Stadt Selm
Planungsamt

Bebauungsplan Nr. 37

"Gewerbegebiet am Dieselweg"

Gemarkung: Bork
Flur: 3,4

Maßstab 1:1000
0 10 20 30m

Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. 2141), zuletzt geändert durch die Anpassung des Baugesetzbuches an EU Richtlinien vom 24.06.2004.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I.S.1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. IS.127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 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 Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2- 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. NRW. S.666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000, S256), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Anwendung des Gesetzes zur Umsetzung der UVP Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie sowie weitere EG- Richtlinien zum Umweltschutz (UVP/IVU-G) im Bereich des Immissionsschutzrechts. Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr vom 01.08.2002, MBl.NRW.2002, S. 1008).

Bearbeitung und digitale Kartographie mit dem ALK-GIAP