



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 (II) BauGB ist auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Selm vom 30.03.2022 in der Zeit vom 12.04.2022 bis einschließlich 16.05.2022 durchgeführt worden.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2022 gem. § 4 (I) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 01.12.2022 gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.	Dieser Plan hat einsch. Begründung gem. § 3 (II) BauGB ab dem 21.12.2022 bis einschließlich 01.02.2023 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 13.12.2022 gem. § 3 (II) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.	Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom 19.12.2022 eingeholt.
Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister
Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 25.05.2023 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Ausfertigung Der Rat der Stadt Selm hat am 25.05.2023 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Beschluss dieses Planes wurde am 21.06.2023 öffentlich bekannt gemacht.
Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 16.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 22.06.2023 gez. Orłowski Der Bürgermeister

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

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

- SO** Sondergebiet "Nahversorgungszentrum mit Wohnen"
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** Überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 23 BauNVO mit Unterscheidung der Teilbereiche 1 und 2 des Sondergebietes (siehe textliche Festsetzung Nr. 1-1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 - 20 BauNVO)

- GRZ 0,5 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- OK max. 76,2 m Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- OK min. 73,5 m Minimale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
- WH 69,0-71,5 Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 4-1)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4-2)

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

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5-4)
- Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- Zulässige Dachform: Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (Dachneigung 0° - 5°)

Sonstige Festsetzungen

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

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorgesehene Stellplatzaufteilung
- Geplantes Gebäude

Zeichen der Kartengrundlage

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

Entwurf Stadt Selm Amt für Stadtentwicklung und Bauen Bearbeitungsstand: 01.12.2022	Die Planungsgrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des 1. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.
Selm, 16.06.2023	Stand der Katasterkarte: 31.08.2020 (ohne örtliche Überprüfung)
Selm, 16.06.2023	Stand
gez. Orłowski Der Bürgermeister	Selm, 27.06.2023 gez. Dipl.-Ing. S. Hoersch Ovvi

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**
Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum mit Wohnen" im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind, auch als Teil eines Einkaufszentrums:
- Im Teilbereich 1: Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 600 qm
- Im Teilbereich 2: Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.080 qm sowie Bookshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 80 qm.
In den Obergeschossen der beiden Teilbereiche:
- Wohnungen
- Freizeinliche Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO.

Darüber hinaus sind im Erdgeschoss die folgenden Nutzungen in beiden Teilbereichen ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
1.3.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Quasigeoid (Normalhöhennull-NHN) festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die oberste Dachabschluss einschließlich Attika. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Absturzsicherungen, erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.
1.3.2 Entlang der Kreisstraße ist die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Metern über dem Quasigeoid (Normalhöhennull-NHN) einzuhalten. Das Höchstmaß der Wandhöhe gilt nicht im Bereich von Giebelflächen, wobei Dachgiebel einen Anteil von einem Drittel der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten dürfen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Vordächer und Einhausungen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Verkehrliche Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Zu- und Abfahrten vom Grundstück unzulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aktiver Lärmschutz
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende, geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 61,2 m über NHN und einem Schalldämmmaß von > 24 dB zu errichten. Aus gestalterischen Gründen ist die Wand aus natürlichen Materialien (z.B. Holz) auszuführen bzw. mit solchen Materialien zu verkleiden oder mit einer rankenden Begrünung zu versehen.

4.2 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, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße 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 Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel 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 Konzept vor den Fassaden oder Fasadenelementen bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschützenden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

4.3 Schallschutz von Schlafräumen oder für zum Schlaf geeignete Räume
Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R_w zu berücksichtigen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels 45 dB(A) nachts zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

5.1 Dachbegrünung
Flachdächer und geneigte Dächer von Gebäuden sowie von Garagen mit einer Dachneigung von 0° - 5° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standort- gerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, Vordächer, Einhausungen, überdachte Anlieferungen sowie 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 in einer Stärke von mindestens 12 cm auszuführen und entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) – Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

5.2 Zu erhaltender Einzelbaum
Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Im Zuge von Baulängarbeiten ist er einschließlich seines Kronen- und Wurzelbereiches entsprechend der ZTV-Baumpflege (FLL) der DIN 18 920 (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.

5.3 Pflanzung von Einzelbäumen
Im Sondergebiet sind insgesamt 6 groß- oder mittelkronige Bäume (davon mindestens 2 innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche) der Arten Feld-Ahorn (Acer campestre 'Elsrik'), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine'), Pyramiden- Hainbuche (Carpinus fastigiata'), Spitz-Ahorn (Acer platanoides) oder vergleichbare, standortgerechte Baumarten mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Die Pflanzgrube muss mindestens einen durchwurzelbaren Raum von 12 m² (z.B. 10 m² groß und min. 1,20 m tief) umfassen. Die offene Baumscheibe muss min. 6 m² groß sein und durch eine Randeinfassung gesichert werden. Die Flächen unterhalb der Bäume sind mit der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern einzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

5.4 Flächenhafte Pflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zwischen der Stellplatzanlage und der Grenze zum Grundstück Ernst-Krot-Straße 41b eine durchgängige Hecke aus Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste anzupflanzen. Diese Anpflanzungen (mindestens 4 Pflanzen je lfdm) sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite und mindestens 1,2 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und/oder Gräsern zu begrünen.

Pflanzenliste Heckenpflanzung:
Hainbuche (Carpinus betulus) Hunds-Rose (Rosa canina)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) Berberitze (Berberis i.A.)
Ovalblättriger Liguster (Ligustrum ovalifolium) Eibe (Taxus baccata)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Hasel (Corylus avellana)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Schlehe (Prunus spinosa)
Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)

5.5 Einfriedigungen
Mit Ausnahme des Bereiches, in dem gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 eine Lärmschutzwand zu errichten ist, sind entlang der Elsa-Brandström-Straße Einfriedigungen in Form von Hecken oder Zäunen, letztere aber nur in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen mit Arten gem. Festsetzung Nr. 5-4, zulässig.

6. Verwertung und Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien
Die Verwertung von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA-Richtlinie z.B. zur Errichtung einer Tragstruktur für die Neubebauung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalyse) sowie zum Einbauort (Einbauort und Einbaufeld in m x m), Einbaumaterial, Flächengröße, Sicherungsmaßnahme an der Oberfläche (Art der Versiegelung), Untergrundverhältnisse, höchster zu erwartender Grundwasserstand, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.
Bei einer evtl. geplanten Verwertung von vor Ort anfallendem Abbruchmaterial ist folgendes zu beachten: Anfallendes Abbruchmaterial ist nicht güteüberwacht im Sinne der Verwertungsrichtlinie, da es nicht von einer dafür zertifizierten Aufbereitungsanlage stammt.
Anzuwenden sind für dieses Material daher die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Merkblatt 20 vom 06.11.2003. Die Untersuchung und Einstufung des Materials haben entsprechend zu erfolgen. Hierzu ist eine vollständige Analyse auf die Parameter der LAGA M20 im Feststoff und Eluat (Tab. II 1.4-5 und Tab. II 1.4-6) erforderlich mit dazugehörigen Probenahmeprotokollen. Das Material ist chargenweise (je 500 m³) zu probieren und zu untersuchen.

3. Wasserrechtliche Erlaubnis
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zwischen 0,8 bis 2,0 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Gemäß § 43 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 Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasser-schwankungsbereich liegen. Sollen für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasser- absenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen.

4. Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verbietet 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.

5. Artenschutz
Für den Bebauungsplan Nr. 69 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotbestände nach § 44 BNatSchG sind die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich:
- Die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu roden (in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Ist eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Gehölze vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Die Gebäude sind vor den Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen zu überprüfen, ob die Gebäude als Lebensstätte genutzt werden. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Lebensstätte zu erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Zum Schutz von Fledermäusen ist vor Beginn der Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen eine Kontrolle der Gebäude (innen und außen) sowie eine Ein- und Ausfluggkontrolle während der Aktivitätszeit (01.04. bis 31.10.) durchzuführen. Im Falle eines Besatzes muss der Abriss nach Verlassen der Quartiere erfolgen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchungen sind ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen wie die Schaffung von Ersatzquartieren vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam sein müssen. Deshalb sollten die Untersuchungen mindestens einen Monat vor Beginn der Abrissarbeiten durchgeführt werden.

Die Umsetzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf untergeordneter Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor.

6. Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradstellplätze und Stellplatzablässe (Stellplatz- und Stellplatzablässe)
Die Stellplatz- und Stellplatzablässe sind entsprechend berücksichtigt werden.

7. Gestaltungsatzung
Für den Plangebiet gilt die Gestaltungsatzung Kreisstraße / westlicher Bereich der Stadt Selm mit Stand vom 23.02.2016.

8. Bergbauliche Einwirkungen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hermann V". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

9. 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, Amthaus Bork, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

5.4 Flächenhafte Pflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zwischen der Stellplatzanlage und der Grenze zum Grundstück Ernst-Krot-Straße 41b eine durchgängige Hecke aus Arten der nachfolgend aufgeführten Pflanzenliste anzupflanzen. Diese Anpflanzungen (mindestens 4 Pflanzen je lfdm) sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite und mindestens 1,2 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und/oder Gräsern zu begrünen.

Pflanzenliste Heckenpflanzung:
Hainbuche (Carpinus betulus) Hunds-Rose (Rosa canina)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) Berberitze (Berberis i.A.)
Ovalblättriger Liguster (Ligustrum ovalifolium) Eibe (Taxus baccata)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Hasel (Corylus avellana)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Schlehe (Prunus spinosa)
Roter Hartnagel (Cornus sanguinea)

5.5 Einfriedigungen
Mit Ausnahme des Bereiches, in dem gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 eine Lärmschutzwand zu errichten ist, sind entlang der Elsa-Brandström-Straße Einfriedigungen in Form von Hecken oder Zäunen, letztere aber nur in Kombination mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen mit Arten gem. Festsetzung Nr. 5-4, zulässig.

Hinweise

1. Schutz von Bodendenkmälern

Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäle), d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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 Ope (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 NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäle 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 Bodendenkmäle zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Verwertung und Einsatz von Sekundärbaustoffen und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien

Die Verwertung von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 oder 2 der LAGA-Richtlinie z.B. zur Errichtung einer Tragstruktur für die Neubebauung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalyse) sowie zum Einbauort (Einbauort und Einbaufeld in m x m), Einbaumaterial, Flächengröße, Sicherungsmaßnahme an der Oberfläche (Art der Versiegelung), Untergrundverhältnisse, höchster zu erwartender Grundwasserstand, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1: 1.000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.
Bei einer evtl. geplanten Verwertung von vor Ort anfallendem Abbruchmaterial ist folgendes zu beachten: Anfallendes Abbruchmaterial ist nicht güteüberwacht im Sinne der Verwertungsrichtlinie, da es nicht von einer dafür zertifizierten Aufbereitungsanlage stammt.
Anzuwenden sind für dieses Material daher die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Merkblatt 20 vom 06.11.2003. Die Untersuchung und Einstufung des Materials haben entsprechend zu erfolgen. Hierzu ist eine vollständige Analyse auf die Parameter der LAGA M20 im Feststoff und Eluat (Tab. II 1.4-5 und Tab. II 1.4-6) erforderlich mit dazugehörigen Probenahmeprotokollen. Das Material ist chargenweise (je 500 m³) zu probieren und zu untersuchen.

3. Wasserrechtliche Erlaubnis

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zwischen 0,8 bis 2,0 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Gemäß § 43 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 Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasser-schwankungsbereich liegen. Sollen für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasser- absenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen.

4. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verbietet 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.

5. Artenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 69 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotbestände nach § 44 BNatSchG sind die nachfolgenden Maßnahmen erforderlich:
- Die Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln zu roden (in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Ist eine Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Gehölze vor Durchführung der Maßnahme im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Die Gebäude sind vor den Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen zu überprüfen, ob die Gebäude als Lebensstätte genutzt werden. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Lebensstätte zu erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Zum Schutz von Fledermäusen ist vor Beginn der Abrissarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen eine Kontrolle der Gebäude (innen und außen) sowie eine Ein- und Ausfluggkontrolle während der Aktivitätszeit (01.04. bis 31.10.) durchzuführen. Im Falle eines Besatzes muss der Abriss nach Verlassen der Quartiere erfolgen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchungen sind ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen wie die Schaffung von Ersatzquartieren vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam sein müssen. Deshalb sollten die Untersuchungen mindestens einen Monat vor Beginn der Abrissarbeiten durchgeführt werden.

Die Umsetzung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf untergeordneter Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor.

6. Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradstellplätze und Stellplatzablässe (Stellplatz- und Stellplatzablässe)

Die Stellplatz- und Stellplatzablässe sind entsprechend berücksichtigt werden.

7. Gestaltungsatzung

Für den Plangebiet gilt die Gestaltungsatzung Kreisstraße / westlicher Bereich der Stadt Selm mit Stand vom 23.02.2016.

8. Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hermann V". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

9. 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, Amthaus Bork, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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 - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

PlanSicherstellungsgesetz (PlanStG) vom 20.