# Stadt Selm - Bebauungsplan Nr. 92 „Im Bereich der Fährenkampsiedlung"

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Selm vom 26.10.2023 aufgestellt worden.

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Selm vom 03.04.2023 bis 02.05.2023 durchgeführt worden.

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2023 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom 26.10.2023 gem. § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Dieser Plan und die Begründung (einschließlich Umweltbericht) hat gem. § 3 (2) BauGB ab dem 17.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 04.01.2024 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.01.2024 eingeholt.

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom 25.04.2024 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Der Beschluss dieses Planes wurde am 27.06.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Selm, 28.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

**Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Selm hat am 25.04.2024 **diesen** Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Selm, 24.06.2024

gez.
Orlowski
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung)

Stand 12 / 2023

Selm, 25.06.2024

gez.
Dipl. Ing. Olaf Bromorzki
Öffentlich bestellter Vermesser

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z. B. II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
*GH max.* — maximale Gebäudehöhe (Alle Höhen sind in Meter über NHN angegeben)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

### Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

### Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
RTM — Zweckbestimmung: Retentionsmulde
Baumreihe — Zweckbestimmung: Baumreihe

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
St — Flächen für Stellplätze
*FD* — Flachdach
z. B. *0°- 5°* — zulässige Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
z. B. 2Wo — maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
Vorgärten (s. textl. Festsetzungen Nr. II. 3)
(s. textl. Festsetzungen Nr. II. 3)

### Nachrichtliche Übernahme

Ü — Überschwemmungsgebiet Selmer Bach

### Hinweis

Gewässerrandstreifen

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 bis 20 BauNVO)

**Zulässige Grundfläche**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,5 durch oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,6 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal 4 m überschritten werden. Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z.B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2 m ausnahmsweise zulässig.

Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile (z. B. Fallrohre, Fensterbänke, Wärmepumpen) dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

**4. STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

**4.1 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 sind oberirdische Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und Carports nur in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" und „Fuß- und Radweg" (Vorgärten) sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig.
Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn ein 1 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Eingrünung von Bebauung freigehalten wird.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St" bezeichneten Bereichen zulässig. Oberirdische Carports und Garagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 nicht zulässig.

**4.2 Tiefgaragen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4.3 Nebenanlagen Vorgärten**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und den festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" und „Fuß- und Radweg" sind Fahrradabstellanlagen, Einrichtungen für Abfallbehälter und Zuwegungen zulässig.
Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem in Satz 1 bezeichneten Bereich nicht zulässig.

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**5.1 Einzelbäume**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" und „Parkanlage und „Retentionsmulde" sind mindestens 14 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV)

**5.2 Intensiv- und Extensivgrünland**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" und „Parkanlage und Retentionsmulde" sind insgesamt mindestens 2.000 m² Intensiv- und Extensivgrünland zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Hierzu ist eine geeignete Blühmischung (regiozertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland" mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Blumen/Kräutern und Leguminosen) zu verwenden.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Retentionsmulde" ist eine Mahd zweimal im Jahr mit Abtransport des Mahdgutes erforderlich.

**5.3 Stellplätze, Zufahrten und Wege**

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

**5.4 Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische (z.B: Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelastete Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen) aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht zulässig.
Es sind ausschließlich schadstofffreie, natürliche geogene Baustoffe (z.B. Gesteinsschotter oder -splitt) bzw. unbelastete Bodenmaterialien zulässig.
Die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoffv) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

**6. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Je Hauptgebäude sind mindestens 39% der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Je Modul ist eine Leistung von mindestens 350 Wp erforderlich.

Die Festsetzungen nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

**7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**7.1 Dachbegrünung**

Flachdächer (0°- 5°) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Vorbauten (z. B. Loggien, Erker, Vordächer, Terrassenüberdachungen), begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und 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.

Garagen mit einer Dachneigung von 0 – 5° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

**7.2 Tiefgaragenbegrünung**

Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm zu erhöhen.

Das Begrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

**7.3 Baumreihe Haus-Berge-Straße**

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV)

**7.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Baumreihe**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung: „Baumreihe" sind mindestens 12 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV)

**7.5 Straßenbäume**

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV)

**7.6 Pflanzbeete**

Je anzupflanzendem Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 9 m² (netto) herzustellen. Die Pflanzbeete sind mit einer geeigneten Blühmischung (regiozertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland" mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Blumen/Kräutern und Leguminosen) einzusäen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

Ausnahmsweise sind abweichend von Satz 1 Pflanzbeete mit geringerer Größe zulässig, wenn die Pflanzbeete unversiegelt, wasser- und luftdurchlässig mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Mindesttiefe von 1,5 m hergestellt werden. Die Pflanzgrube muss ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen. Die Anforderungen der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen/ Teil 2 sind zu beachten.

**7.7 Vorgärten**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die mit //// bezeichneten Bereiche (Vorgärten) zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV)

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

**1. Fassaden**

**1.1 Fassaden mit Ziegel**

Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen in Gänze oder in Teilen in Ziegelmaterial ausgeführt werden. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Braun, Rotbraun und Graubraun (Nr. 3003, 3009 und 3011, Nr. 8002 bis 8012 und 8015) zulässig.

Als Material für die Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen, die nicht entsprechend Absatz 1 mit Ziegelmaterial ausgeführt sind, ist Putz, Holz und Glas zulässig.
Putz- und Holzflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) und Beige (RAL Nr. 1001) zulässig. Für Holzfassaden ist auch der Naturton des jeweiligen Holzes zulässig.

**1.2 Fassaden ohne Ziegel**

Fassaden/ Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen auch in Gänze in Putz, Holz und Glas ausgeführt werden.
Putz- und Holzflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) und Beige (RAL Nr. 1001) zulässig. Für Holzfassaden ist auch der Naturton des jeweiligen Holzes zulässig.

**2. Einfriedungen**

**2.1 Heckenanpflanzungen Vorgärten**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den mit ///// bezeichneten Bereichen (Vorgärten) als Einfriedungen nur Laubhecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

**2.2 Heckenanpflanzungen an Verkehrsflächen und Öffentlichen Grünflächen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den mit IIIII bezeichneten Bereichen als Einfriedungen Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Holzlattenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,6 m oder nur Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

**2.3 Heckenanpflanzungen zur Eingrünung oberirdischer Stellplätze**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2.1 sind oberirdische Stellplätze mit Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von maximal 0,8 m einzugrünen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

**3. Nebenanlagen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Fassaden von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Holz oder Putz auszuführen. Die Ausführung ist entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (RAL Nr. 7047 und 9018) und Beige (RAL Nr. 1001) zulässig. Für Holzfassaden ist auch der Naturton des jeweiligen Holzes zulässig.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind einzuhausen.

**4. Bodendenkmäler**

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 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).

**5. Bergbau**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hermann V", über den auf Schwefelerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern „Botzlar I" und „Botzlar II" sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia" befindet.
Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Hermann V" ist die Gewerkschaft Hermann V GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg. Letzte Eigentümerin der Bergwerksfelder „Botzlar I" und „Botzlar II" war Graf von Landsberg Velen und Gemen zu Gemen, c/o Landsbergische Zentralverwaltung, Landsbergallee 2 in 46342 Velen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia" war die HBT GmbH, Industriestraße 1 in 44534 Lünen.

Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

**6. Bodenkundliche Baubegleitung**

Bei Umsetzung der Planung ist gemäß § 4 Abs. 5 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 durch einen Sachkundigen durchzuführen.

**7 Polizeiliche Beratung**

Zwecks Vermeidung von Einbrüchen und sonstigen Eigentumsdelikten sind individuelle, objektbezogene Beratungen der Bauherren durch die Kreispolizeibehörde empfehlenswert. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

**8. Immissionen**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es kann saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten zu Beeinträchtigungen durch Immissionen kommen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und hinzunehmen.

**9. Flora und Fauna**

*Baufeldräumung*
Rodungs- und Rückschnittarbeiten wie auch die Baufeldräumung sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis sind weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

*Baumschutz*
Bestehende Bäume sind gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" zu schützen und zu erhalten. Potentiell eintretende Verluste sind entsprechend zu kompensieren.
Darüber hinaus ist die Richtlinie für die Anlagen für Straßen Teil Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS-LP4) zu beachten.

*Bautabuzonen*
Im Bereich des Worthbaches ist die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Baufahrzeugen durch die Errichtung eines Bauzaunes zu verhindern.

*Insektenfreundliche Beleuchtung*
Für die Beleuchtungsanlagen im Plangebiet sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis maximal 3000 K ) sowie insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf maximal 40°C betragen.
Eine direkte Beleuchtung der Gehölzbestände sowie Lichtimmissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Empfohlen wird eine indirekte Beleuchtung z. B. durch Reflektortechniken oder farbliche Untergründe. Eine dauerhafte Beleuchtung ist nicht zulässig.

*Schutz für kleine und mittelgroße Tiere*
Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauteile müssen kleintier- und vogelsicher abgedeckt werden. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.
Bordsteine und andere Kanten mit einer Höhe > 5 cm sind zu vermeiden.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) herzustellen. Sie müssen mit der Unterkante einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.
Bei Errichtung von bodengleichen Zäunen sind geeignete Maßnahmen für die Durchlässigkeit von Kleinsäugern (z.B. Röhren) herzustellen.

*Vermeidung von Vogelkollisionen*
Zur Vermeidung von Kollision von Vögeln an durchsichtigen und/ oder spiegelnden Flächen von mehr als 3 m² Größe, sind diese Flächen vogelverträglich auszuführen, d. h. das verwendete Material darf nur einen niedrigen Außenreflexionsgrad (maximal 15%) aufweisen. Zusätzlich ist eine Kombination mit Markierungen zur Sichtbarmachung der Glasflächen erforderlich.
Alternativ kann transluzentes, sandgestrahltes, mattiertes und strukturiertes Glas verwendet werden.
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema zu berücksichtigen.

**10. Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas wird empfohlen die Fassaden der Gebäude, insbesondere in süd- und westexponierter Lage, zu begrünen.

**11. 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, Amtshaus Bork, Adenauerplatz 2, 59379 Selm während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## III. HINWEISE

**1. Grundwasser**

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Gemäß § 49 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 Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, einen Monat vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Dies gilt insbesondere für unterkellerte Gebäude, die im Grundwasserschwankungsbereich liegen. Sollten für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mittels Gebäudedrainagen mit Einleitungen in das Kanalnetz bzw. in die Auenlandschaft kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

**2. Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradstellplätze und Stellplatzablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung)**

Die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung muss entsprechend berücksichtigt werden

**3. Kampfmittel**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

## IV. PFLANZLISTEN

Bei der Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die Listen sind nicht abschließend.

**Pflanzliste A**

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Weißdorn (Crataegus monogyna o. laevigata)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hasel (Corylus avellana)
- Faulbaum (Rhamnus fragula)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Salweide (Salix caprea)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)

Pflanzqualität: mindestens 2-fach verpflanzt, 50 - 80 cm hoch

**Pflanzliste B**

- Apfelsorten: Weißer Klarapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Croncels, Grahams Jubiläumsapfel, Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Wiedenbrück, Jakob Lebel, Harberts Renette, Gelber Edelapfel, Geflammter Kardinal, Ingrid Marie, Goldparmäne, Kardinal Bea, Graue Herbstrenette, Freiherr v. Berlepsch, Rote Sternrenette, Luxemburger Renette, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Roter Bellefleur, Kaiser Wilhelm, Weißer Glockenapfel, Winterrambour, Brettacher, Westfälischer Gülderling, Horneburger, Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Ontarioapfel
- Birnensorten: Bunte Julibirne, Frühe aus Trevoux, Clapps Liebling, Gute Graue, Williams Christbirne, Gellerts Butterbirne, Griesbirne, Westfälische Speckbirne, Conference, Köstliche aus Charneu, Vereins-Dechantsbirne, Pastorenbirne, Alexander Lucas, Bergamotte, Winterkürtelbirne
- Süßkirschensorten: Kassins Frühe, Große Prinzessin, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riese, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
- Pflaumensorten: Ontarioplaume, Königin Viktoria, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Hauszwetschge, Anna Späth
- Mirabellensorten: Mirabelle von Nancy, Große grüne Reneklode, Oullins Reneklode

Pflanzqualität: Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm

**Pflanzliste C**

- Rotbuche (Fagus sylvatia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2-fach verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

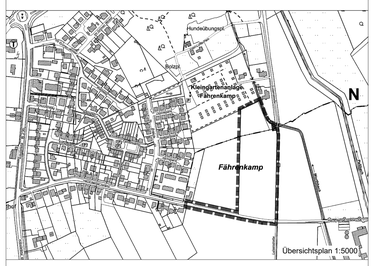
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)**
Planungssicherstellungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts**
Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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 / SGV. NRW. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,



Übersichtsplan 1:5000

STADT SELM

Selm
Stadt mit Freiraum

BEBAUUNGSPLAN NR.92
"Im Bereich der Fährenkampsiedlung"

| PROJEKT, PLANNR. | Maßstab |
|---|---|
| 1328.514. | 1:1000 |

25 m 50 m 100 m


Robert Strauß
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner

HEINZ JAHNEN PFLÜGER
KASINOSTRASSE 76A
52066 AACHEN
www.HJPplaner.de
FON: 0241/608260-0
FAX: 0241/608260-10
mail@HJPplaner.de