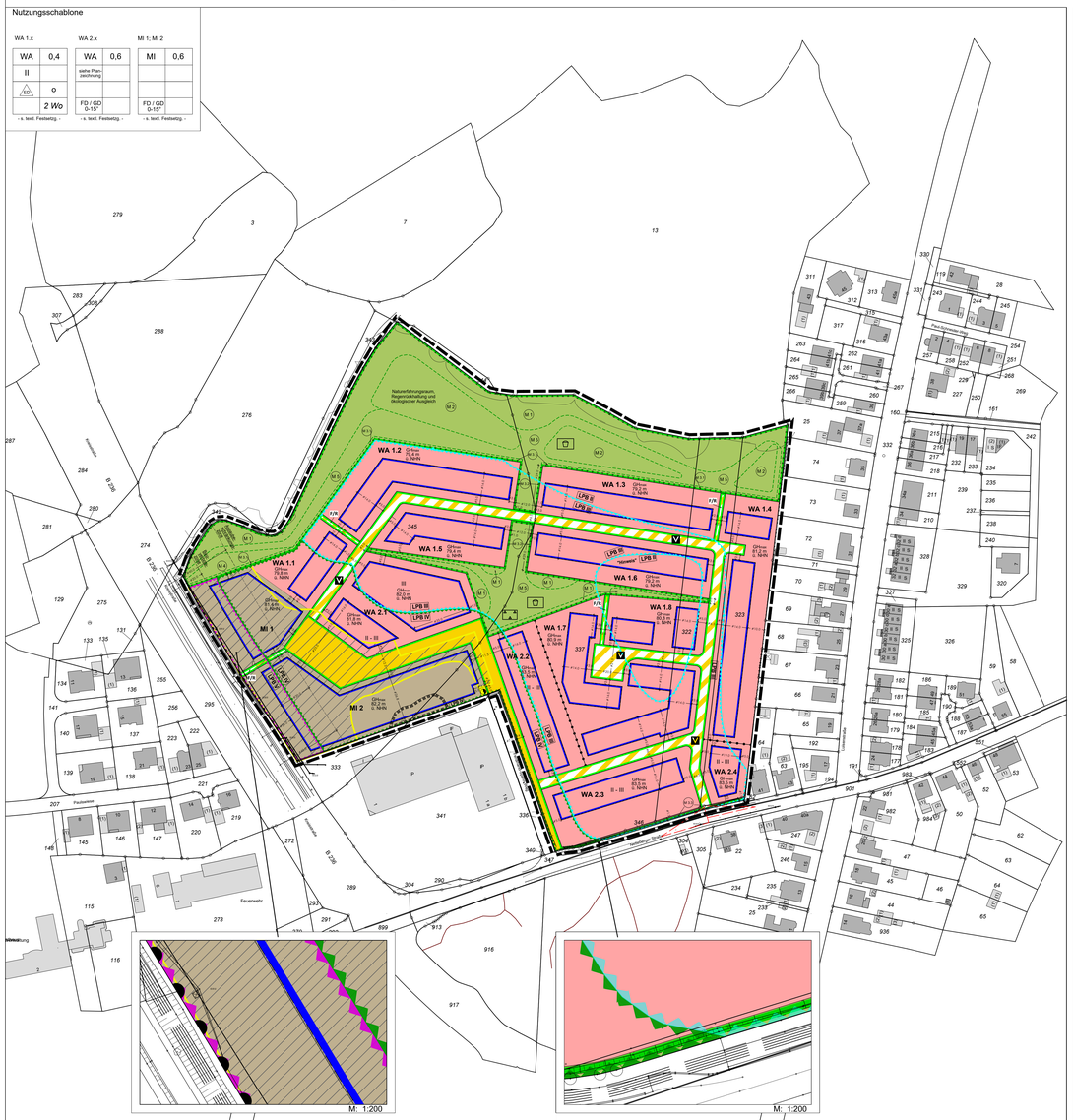
Stadt Selm - Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Neuenkamp"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- 2Wo — maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 0-15° — Dachneigung
- GH max — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich — Zweckbestimmung: Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Festsetzungen)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzungen)

- LPB V — Abgrenzung Lärmpegelbereich V
- LPB IV — Abgrenzung Lärmpegelbereich IV
- LPB III — Abgrenzung Lärmpegelbereich III
- Beurteilungspegel für Außenbereiche Bereich > 62 dB(A)
- Abgrenzung von Flächen mit Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Masses der Nutzung
- FD / GD — Flachdach / Geneigtes Dach

Nachrichtliche Übernahme

- 20 m Bauverbortszone gemäß § 9 FStrG
- 40 m Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG

Sonstige Darstellungen

- Sichtfelder

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. 3786), 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

Bei diesem Planungsverfahren wird von dem Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG), das am 29. Mai 2020 in Kraft getreten ist, und nunmehr durch Gesetz vom 18. März 2021 zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften bis zum 31.12.2022 verlängert wurde. Gebrauch gemacht.

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

1.2 Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Bordelle und bordellartige Nutzungen handelt

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe

gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets

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. § 16 bis 20 BauNVO)

Zulässige Grundfläche
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sowie innerhalb des Mischgebietes Teilbereiche MI 1 und MI 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

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.

Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront herausragende Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

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

4.1 Oberirdische Garagen und Carports

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) sind oberirdische Garagen und Carports 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 der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" (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.

4.2 Tiefgaragen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sowie innerhalb des Mischgebietes Teilbereiche MI 1 und MI 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen von der Festsetzung in Satz 1 ist die gemäß § 9 FStrG nachrichtlich übernommene Bauverbotszone entlang der B 236 (s. III. Nachrichtliche Übernahmen).

4.3 Nebenanlagen Vorgärten

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

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

5.1 Maßnahme M1 „Eingrünung – Gehölzsaum"

In den mit M1 bezeichneten Flächen ist eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern (mehreihig im Pflanzabstand 1 x 1 m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste A in Kapitel V).

5.2 Maßnahme M2 „Regenrückhaltebecken"

In den mit M2 bezeichneten Flächen ist eine geeignete Bühnmischung (regiozertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland" mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Blumen/Kräutern und Leguminosen) zu verwenden.

5.3 Maßnahme M3 „Heckenanpflanzungen"

In den mit M3 (M3.1, M3.2 und M3.3) bezeichneten Flächen ist jeweils eine einreihige, heimische Schnitthecke (mind. 2-fach verpflanzt, 50 – 80 cm hoch) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind strauchartig wachsende Gehölze zu verwenden, die aufgrund ihrer Wuchsform und Schnittverträglichkeit für Hecken geeignet sind und speziell dafür angezogen wurden (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste A in Kapitel V) (s. auch bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.3 zu Maßnahme M3.2 und M3.3 „Heckenanpflanzungen").

5.4 Maßnahme M4 „Obstbaumwiese"

In der mit M4 bezeichneten Fläche ist eine Obstbaumwiese mit regionalen Obstbaumsorten zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste B in Kapitel V).

Die Hinweise zur Anlage, Unterhaltung und Pflege von Obstbaumwiesen des Kreises Unna (2006) sind zu beachten.

5.5 Maßnahme M5 „Sonstige Grünanlage"

In den mit M5 bezeichneten Flächen sind insgesamt 2.420 m² Extensivwiese und 1.736 m² Intensivrasen zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Es sind zudem 1.108 m² Wege mit einer Decke aus Holzhäcksel und 995 m² Wege mit einer wassergebundenen Decke anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Extensivwiese ist eine geeignete Bühnmischung (regiozertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland" mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Blumen/Kräutern und Leguminosen) zu verwenden.

In den mit M5 bezeichneten Flächen sind zudem insgesamt 26 großkronige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste C in Kapitel V).

5.6 Stellplätze, Zufahrten und Wege

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

5.7 Einsatz von Sekundärbaustoffen

Die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt) oder schadstoffbelasteten Boden-materialien der Einbauklasse Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 der LAGA Boden (LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 2004) ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht zulässig.

Es sind ausschließlich geogene Baustoffe der Einbauklasse Z 0 der LAGA Boden - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, 2004 zulässig.

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)

Bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sind Photovoltaikanlagen mit einer Mindestanlagenleistung von 3 kWp zu installieren.

Bei der Errichtung aller übrigen Gebäude ist eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestanlagenleistung von 15 kWp zu installieren.
Dies gilt nicht für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO .

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

7.1.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (schutzbedürftige Räume) mindestens die Anforderungen an die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,ges) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Bereichen der Lärmpegelbereiche mit den entsprechenden jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Holzlattenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,6 m oder nur heimische Gehölze oder nur Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste A in Kapitel V).

2.3 Maßnahmen M3.2 und M3.3 „Heckenanpflanzungen"

Abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 5.3 sind Schnitthecken in den mit M3.2 bezeichneten Flächen mit einer Höhe von mindestens 1,6 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 5.3 sind Schnitthecken in den mit M3.3 bezeichneten Flächen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauverbotszone

Entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen entlang der Bundesstraße B 236 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Anbaubeschränkungszone

Des Weiteren gelten gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu der angrenzenden Bundesstraße B 236 Anbaubeschränkungszonen in einer Breite von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbaubeschränkungszone bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

IV. HINWEISE

1. Grundwasser
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind Anlagen, 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. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Kampfmittel
Nach erfolgter Flächenüberprüfung liegen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes vor. 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.
Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche hat in der Vergangenheit eine Bombardierung stattgefunden. Bei Inanspruchnahme der Fläche wird eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung empfohlen.

4. Bergbau
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Aachen VII" sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen jedoch erloschenen, Distriktfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia".
Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Aachen VII" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen. Die Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia" ist die Caterpillar Global Mining Europe GmbH, Industriestraße 1, 44534 Lünen.

Hinsichtlich der bergbaulichen Situation und der Bergschadensgefährdung ist in den derzeit bekannten Unterlagen kein umgegangener Bergbau dokumentiert.

5. Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Stellplatzablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung)
Die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung muss entsprechend berücksichtigt werden.

6. 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.

7. 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.

8. Artenschutz
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich" ist im Übergang zur freien Landschaft einzuzäunen. Es ist mindestens ein zu öffnender Durchgang für die Bewirtschaftung einzubauen.

8.1 Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von 0 – 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind 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.

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

8.2 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.

8.3 Straßenbaume

8.3.1 Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhiger Bereich

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhiger Bereich" sind mindestens 14 standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Vorgärten

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 und WA 2 und innerhalb des Mischgebietes Teilbereiche MI 1 und MI 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhiger Bereich" zu mindestens 50% des jeweiligen Baugrundstücks wasserauffnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

1. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind Ebenen gleich zur Dachhaut zu errichten. Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und flach geneigten Dächern von 0-15° zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Heckenanpflanzungen Vorgärten

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) und des Mischgebietes (MI 1 und MI 2) sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" als Einfriedungen heimische Gehölze mit einer Höhe von maximal 0,8 m oder Laubhecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste A in Kapitel V).

2.2 Heckenanpflanzungen an Verkehrsflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) und des Mischgebietes (MI 1 und MI 2) sind in den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" sowie den öffentlichen Grünflächen als Einfriedungen heimische Gehölze oder Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Holzlattenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,6 m oder nur heimische Gehölze oder nur Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste A in Kapitel V).

2.3 Maßnahmen M3.2 und M3.3 „Heckenanpflanzungen"

Abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 5.3 sind Schnitthecken in den mit M3.2 bezeichneten Flächen mit einer Höhe von mindestens 1,6 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Abweichend von den Festsetzungen unter Punkt 5.3 sind Schnitthecken in den mit M3.3 bezeichneten Flächen mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauverbotszone

Entsprechend § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen entlang der Bundesstraße B 236 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Anbaubeschränkungszone

Des Weiteren gelten gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu der angrenzenden Bundesstraße B 236 Anbaubeschränkungszonen in einer Breite von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbaubeschränkungszone bedürfen im Übrigen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

IV. HINWEISE

1. Grundwasser
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind Anlagen, 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. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/93750-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Kampfmittel
Nach erfolgter Flächenüberprüfung liegen keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes vor. 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.
Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche hat in der Vergangenheit eine Bombardierung stattgefunden. Bei Inanspruchnahme der Fläche wird eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung empfohlen.

4. Bergbau
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Aachen VII" sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen jedoch erloschenen, Distriktfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia".
Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Aachen VII" ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen. Die Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia" ist die Caterpillar Global Mining Europe GmbH, Industriestraße 1, 44534 Lünen.

Hinsichtlich der bergbaulichen Situation und der Bergschadensgefährdung ist in den derzeit bekannten Unterlagen kein umgegangener Bergbau dokumentiert.

5. Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Stellplatzablöse (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung)
Die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung muss entsprechend berücksichtigt werden.

6. 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.

7. 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.

8. Artenschutz
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum, Regenrückhaltung und ökologischer Ausgleich" ist im Übergang zur freien Landschaft einzuzäunen. Es ist mindestens ein zu öffnender Durchgang für die Bewirtschaftung einzubau