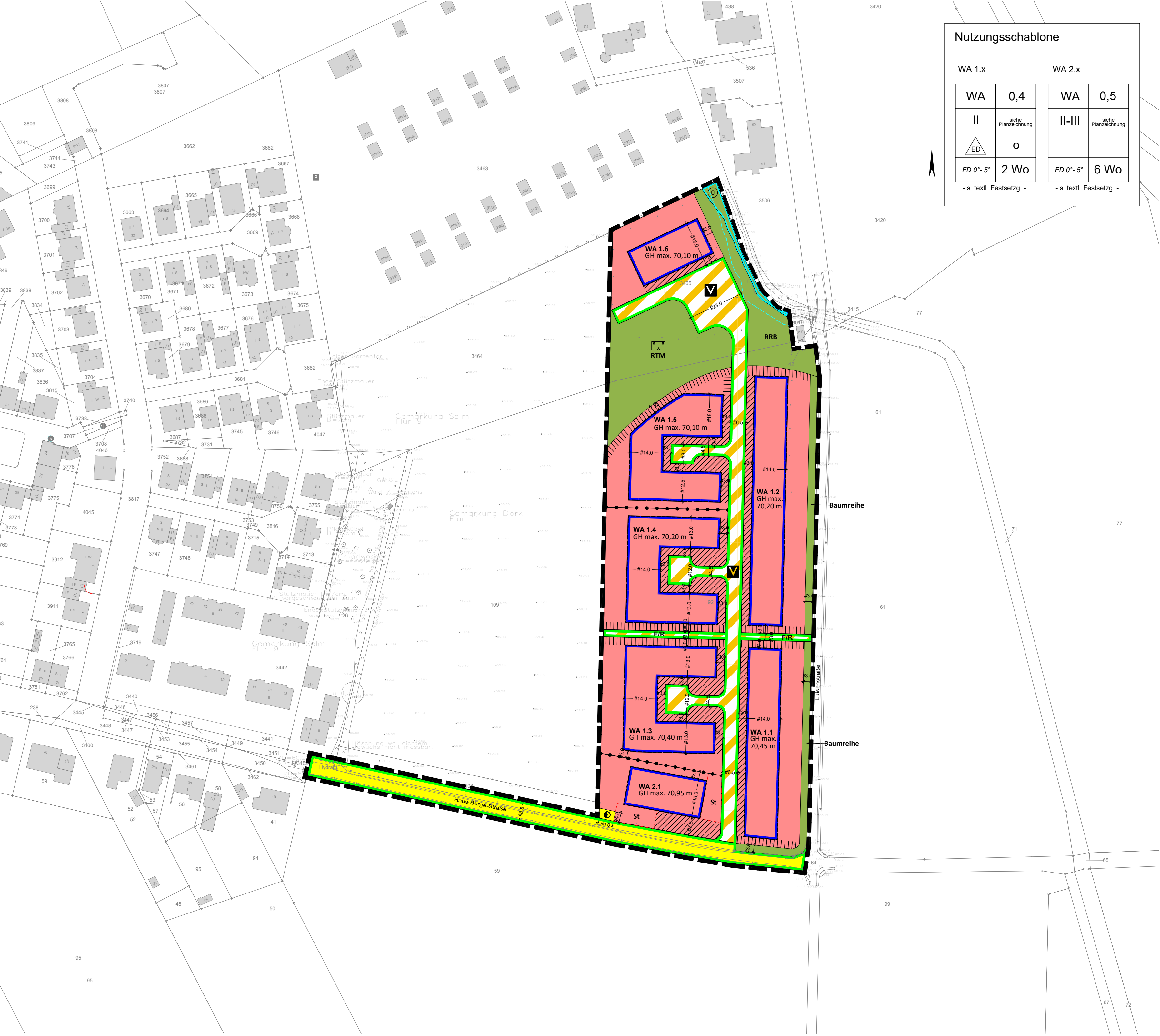


Stadt Selm - Bebauungsplan Nr. 92 „Im Bereich der Fahrenkampsiedlung“



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.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität, Umwelt- und Klimaschutz des Rates der Stadt Selm vom 03.04.2023 bis 02.05.2023 durchgeführt worden.
Selm, 24.06.2024	Selm, 24.06.2024
gez. Orłowski Bürgermeister	gez. Orłowski Bürgermeister
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2023 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.	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	Selm, 24.06.2024
gez. Orłowski Bürgermeister	gez. Orłowski Bürgermeister
Dieser Plan und die Begründung (einschließlich Umweltbericht) hat gem. § 3 (2) BauGB ab dem 17.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024 öffentlich ausgeteilt. Die Offenlegung wurde am 04.01.2024 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.	Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.01.2024 eingeleitet.
Selm, 24.06.2024	Selm, 24.06.2024
gez. Orłowski Bürgermeister	gez. Orłowski 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.	Der Beschluss dieses Planes wurde am 27.06.2024 öffentlich bekannt gemacht.
Selm, 24.06.2024	Selm, 28.06.2024
gez. Orłowski Bürgermeister	gez. Orłowski Bürgermeister
Ausfertigung	Die Plangrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzielenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung))
Der Rat der Stadt Selm hat am 25.04.2024 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen	Stand 12 / 2023
Selm, 24.06.2024	Selm, 25.06.2024
gez. Orłowski Bürgermeister	gez. Dipl. Ing. Olaf Bromorzi Öffentlich bestellter Vermesser

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
± 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
± II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
± II-III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
GH max.	(Alle Höhen sind in Meter über NNH angegeben)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Öffentliche Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
	Zweckbestimmung: Retentionsmulde
	Zweckbestimmung: Baumreihe
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Flächen für Stellplätze
	Flachdach
	zulässige Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß
	maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
	Vorgärten (s. textl. Festsetzungen Nr. II. 3)
	(s. textl. Festsetzungen Nr. II. 3)
Nachrichtliche Übernahme	
	Überschwemmungsgebiet Selmer Bach
Hinweis	
	Gewässerrandstreifen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausweisweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- 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.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenzen dürfen ausweisweise 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 ausweisweise zulässig.
Eingangüberdachungen und untergeordnete Bauteile (z. B. Fallrohre, Fensterbänke, Wärmepumpen) dürfen ausweisweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.
- STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
 - 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 Einbringung von Bebauung gehalten 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.
 - Tiefgaragen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 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 Fahrradstellanlagen, Einrichtungen für Abfallbehälter und Zuwegungen zulässig.
Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem mit Satz 1 bezeichneten Bereich nicht zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Einzelbäume**
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und „Parkanlage“ sind „Retentionsmulde“ sind mindestens 14 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV.)
 - Intensiv- und Extensivgrünland**
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und „Parkanlage“ sind Intensiv- und Extensivgrünland zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Hierzu ist eine geeignete Bäumischung (regiozertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland“ mit unterem Weserbergland) einzuweisen, die einen 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 Mischung aus Wasser- und Rasengras zu verwenden.
 - Stellplätze, Zufahrten und Wege**
Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenplastik) herzustellen.
 - 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. Gesteinskörner oder -split) 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.
 - MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Es sind mindestens 35 % 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.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 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), geneigbare 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, Laubbüscheln und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.
- Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zusätzlich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.
- Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zusätzlich 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.
- 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)
 - 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)
 - 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)
 - Pflanzbeete**
Je anzupflanzendem Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 9 m² (netto) herzustellen. Die Pflanzbeete sind mit einer geeigneten Bäumischung (regiozertifizierte Mischungen der Region 2 „Westdeutsches Tiefland“ mit unterem Weserbergland) mit einem Anteil von 70 % Gräsern und 30 % Blumen/Kräutern und Leguminosen einzuweisen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).
Ausweisweise sind abweichend von Satz 1 Pflanzbeete mit geringerer Größe zulässig, wenn die Pflanzbeete unverstelt, 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.
 - Vorgärten**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die mit „III“ 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)

- Fassaden**
 - Fassaden mit Ziegel**
Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen dürfen in Gänze oder in Teilen in Ziegelmaterial ausgeführt werden. Die Ziegelfassaden 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.
 - 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.
- Einfriedigungen**
 - Heckenanpflanzungen Vorgärten**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den mit „III“ bezeichneten Bereichen (Vorgärten) als Einfriedungen nur Laubhecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).
 - Heckenanpflanzungen an Verkehrsflächen und Öffentlichen Grünflächen**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den mit „III“ bezeichneten Bereichen als Einfriedungen Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Holzlatenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,6 m oder nur Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).
 - 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).
- 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.

III. HINWEISE

- 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 Grundwassersicherungsbereich liegen. Sollen für diese Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mittels Gebäudeabdichtungen mit Einleitungen in das Kanalsystem bzw. in die Außenlandschaft kann keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.
- Satzung der Stadt Selm über Stellplätze, Fahrradstellplätze und Stellplatzabzösuren (Stellplatz- und Stellplatzabzösurensetzung)**
Die Stellplatz- und Stellplatzabzösurensetzung muss entsprechend berücksichtigt werden.
- Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmitteleinsatzdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

4. Bodendenkmäler

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 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 „Gewerkshaft Eisenhütte Westfalen“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Hermann V.“ ist die Gewerkschaft Hermann V. GmbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47169 Duisburg. Letzte Eigentümerin der Bergwerksfelder „Botzlar I“ und „Botzlar II“ war Graf von Landsberg Velen und Gemen zu Gemen, c/o Landschaftsbergische Zentralverwaltung - Landesbergische 2 in 46342 Velen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gewerkshaft Eisenhütte Westfalen“ war die HBT GmbH, Industriestraße 1 in 45534 Lünen.
Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.
 - Bodenkundliche Baubegleitung**
Bei Umsetzung der Planung ist gemäß § 4 Abs. 5 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19539 durch einen Sachkundigen durchzuführen.
 - 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.
 - 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.
 - Flora und Fauna**
Baufeldrummung
Rodungs- und Rückschnittarbeiten wie auch die Bauaufdrummung 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.
Baustopplungen
Im Bereich des Wortbuches 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 insektenstimmige 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 vogelicher 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 Stabgitterzäune) herzustellen. Sie müssen mit der Unterkanne 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 transparentes, sandgestrahtes, mattiertes und strukturiertes Glas verwendet werden.
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen sind akkurate Leittafeln und Veröffentlichungen zu diesem Thema zu berücksichtigen.
 - Fassadenbegrünung**
Zur Verbesserung des Mikroklimas wird empfohlen die Fassaden der Gebäude, insbesondere in süd- und westexponierter Lage, zu begrünen.
 - 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.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde, die Entdeckungssite vorher freigeht, 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 (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmä