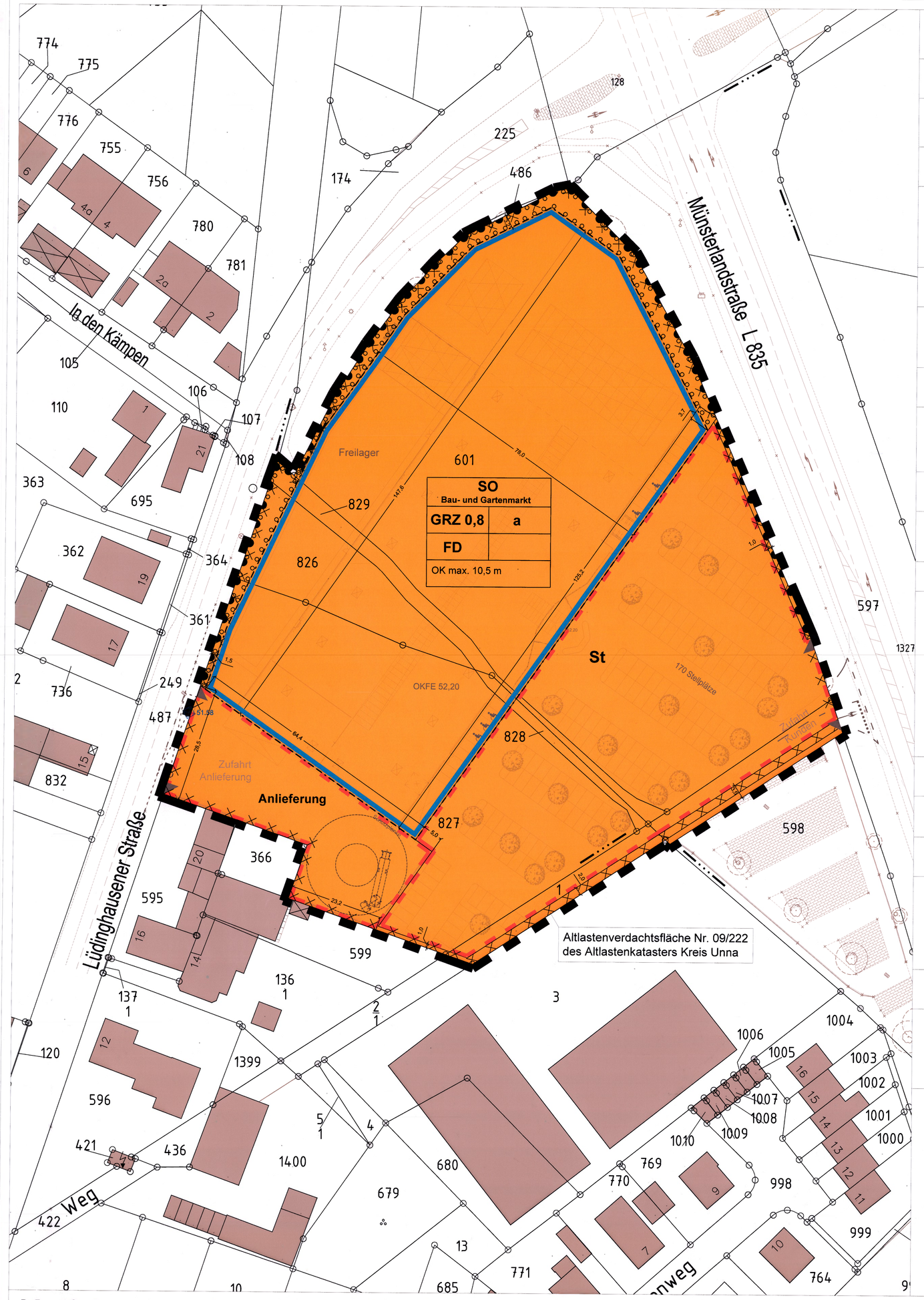


FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

SO — **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt** (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

GRZ 0,8 — **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

OK max. 10,5 m — **Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen in Metern über OK Kanaldeckel Lüdinghausener Straße**

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

a — **abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Längenbeschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung
St — Stellplätze
Anlieferung — Anlieferung

FD — **Dachform (Flachdach)**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
(Verdachtsfläche Nr. 09/222 des Altlastenkatasters Kreis Unna)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

51.58 — **Höhenbezugspunkt Kanaldeckel Lüdinghausener Straße**

Vorgesehene Stellplatzaufteilung

Geplantes Gebäude

Vorgesehene Baumpflanzungen

Zeichen der Kartengrundlage

27 — **Vorhandenes Gebäude**

1004 — **Flurstücksnummer**

Flurstücksgrenze

Entwurf und Ausfertigung
Stadt Selm
Amt für Stadtentwicklung und Bauen

Bearbeitungsstand: **13.09.2012**

Selm, 21.02.2013

Der Bürgermeister

i.A.

Die Planungsgrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 22.06.1991
Stand der Katasterkarte
(ohne örtliche Überprüfung)

Stand 07.12.2012

Beckum, 10.12.2012

Dipl.-Ing. Jörg Middendorf Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Middendorf
ÖbVI

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 58 der Stadt Selm gem. § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt " ist ein Baumarkt mit Gartenabteilung mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 9.450 qm zulässig.

Die Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente im **Baumarkt** darf maximal 5.400 qm betragen und umfasst folgende Sortimente (gemäß dem Gutachten *"Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Baumarktes in Selm, Münsterlandstraße, BBE Handelsberatung, September 2012"*):

- Werkzeuge, Maschinen (auch Elektro-), Baugeräte, Kleineisenwaren, Beschläge, Leitern, Behälter, Motoren, Elektroinstallationsgeräte und -materialien, Autoteile, -elektrik, -pflegemittel, Kaminöfen und Zubehör
- Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung,Badezimmerschränke
- Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigteilbauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen, Folien, Bauten-schutz, Markisen. Hierunter dürfen max. 200 m² VK auf Regale, Kleinmöbel, Sanitärschränke und Büromöbel entfallen
- Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe, Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Die Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente im **Gartenmarkt** darf maximal 3.200 qm betragen und umfasst folgende Sortimente:

- Balkon-, Terrassen-, Gartaneinrichtungen und -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte,Keramik
- Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes f ür großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt" s ind nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente der nachfolgenden Liste als Randsortimente a uf einer Verkaufsfläche von maximal 850 qm zulässig (gemäß dem Gutachten *"Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Baumarktes in Selm, Münsterlandstraße, BBE Handelsberatung, September 2012"*):

Sortiment	maximale Verkaufsfläche
- Heim- und Kleintierfutter (nahversorgungsrelevant)	50
- sonstiger Heim- und Kleintierbedarf	100
- Einzelhandel mit Bekleidung (Berufsbekleidung) und Schuhen (Arbeits- und Sicherheitsschuhe)	50
- Einzelhandel mit Haushaltstextilien (Tischdecken und -tücher) und Heimtextilien (Gardinen, -stangen, -zubehör, Rollos, Vorhänge, Stuhl und Sesselauflagen)	100
- Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	200
- Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (Küchen- und Haushaltsbehälter, Messer, Scheren, Messerschärfgeräte), keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (Vasen, Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug und Glas) und Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (Kunstdrucke, Kunstblumen und -pflanzen)	100
- Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerfarben) und Fachbüchern/Fachzeitschriften	50
- Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln/Eistruhe	50
- Sonstiger Facheinzelhandel (Organisationsmittel für Bürozwecke, Waschmittel, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürsterwaren, Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel, Teppiche, Schuh-, Leder und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbürsten und -besen, Korb- und Flechtwaren, Schnittblumen, getrocknete Pflanzen und Blumen, Gebinde, Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile) und sonstige Aktionsware ((keine nahversorgungsrelevanten Artikel), z.B. saisonale Oster- und Weihnachtsartikel, Sylvesterartikel, Sondergestecke zum Volkstrauertag)	150

1.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der nachfolgenden Branchen als Konzessionäre (Dienstleister) zulässig:

Konzessionäre (Dienstleister):
- Verleih von Werkzeugen und Baumaschinen
- Schuh- und Schlüsseldienst
- Handwerkervermittlung
- Bistro mit SB, Verkauf von Teigwaren und nicht alkoholischen Getränken sowie Heißgetränke (Cafe, Kakao, Tee, etc.) mit einer maximalen Nutzfläche von 125 qm

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Gesamthöhe des Gebäudes im Sondergebiet darf durch Glasdächer und erforderliche technische Einrichtungen um 2,5 m und durch maximal sechs Werbeanlagen um bis zu 4 Meter überschritten werden.

2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet ist gem. § 19 Abs. 4 BauGB ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind Stellplätze, Anlieferungen sowie Freilagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässi g. Garagen und überdachte Stellplätze sind im Sondergebiet nicht zulässig.

3.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. **Verkehrliche Belange** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sind Zu- und Abfahrten vom bzw. auf das Vorhabengrundstück unzulässig.

5. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Je 8 Stellplätze ist im Durchschnitt ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden.

5.2 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Vegetationsfläche wie folgt herzustellen.

- Mind. 50% der Fläche ist mit Bodendeckern und / oder Sträuchern der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen.
- Die restliche Fläche ist als Landschaftsrasen anzulegen.

Botanische Bezeichnung	*Deutsche Bezeichnung*
Bodendecker / Gräser	
Carex sylvatica	Wald-Segge
Cotoneaster dammeri	Zwergmispel
Euonymus fortunei	Immergrüne Kriechspindel
Genista pilosa	Behaarter Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Geranium pratense	Wiesen-Storchenschnabel
Hedera helix	Efeu
Lonicera nibda	Heckenkirsche
Luzula nivea	Schnee-Hainsimse
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa	Rose
Spiraea japonica	Spierstrauch
Stephanandra incisa	Kranzspiere
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere
Vinca minorKleinblättriges	Immergrün
Sträucher	
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Deutzia gracilis	Deutzie
Forsythia Hybriden	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Prunus laurocerasus in Sorten	Kirschlorbeer
Ribes sanguineum in Sorten	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Weigela Hybriden	Weigela-Hybriden

6. **Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

6.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Werbeturms mit einer maximalen Gesamthöhe von 18 m zulässig.

6.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens ein Viertel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Von dieser Festsetzung sind umlaufende Attikabänder ausgenommen.

6.3 Als Werbeanlagen sind unzulässig:
a) bewegliche (laufende) Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).
b) freistehende bzw. freischwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:
bei Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen: 8,0 m (mit Ausnahme des nach Festsetzung 6.1. zulässigen Werbepylons).
bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen: 4,0 m.
c) Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden. Als Ausnahme davon ist oberhalb der Attika an insgesamt 6 Stellen eine Werbeanlage als Werbeschrift in einer Höhe von maximal 4 Metern zulässig.

Kennzeichnung

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Bodenverunreinigungen Teile des Planbereich umfassen die Altlastenverdachtsfläche des Altlastenkatasters des Kreises Unna mit der Katasternummer 09/222 (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung).
Im Vorfeld von Umnutzungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind unter Umständen weiterführende Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen notwendig. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich mit dem Kreis Unna - Fachbereich Natur und Umwelt - Aufgabenbereich Bodenschutz / Altlasten - abzustimmen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna - Fachbereich Natur und Umwelt - Aufgabenbereich Bodenschutz / Altlasten - zu beteiligen.

Hinweise

1. **Schutz von Bodendenkmälern**

Bei Bodeneingriffen können Boden-denkmäler (Kultur- und/oder natur-geschichtliche 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 Westfälischen Amt für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz).

2. **Schutz des Mutterbodens**

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden von Bau- und Betriebsflächen abzutragen, sachgerecht zu lagern und bei einer Lagerzeit über 8 Wochen zu begrünen.

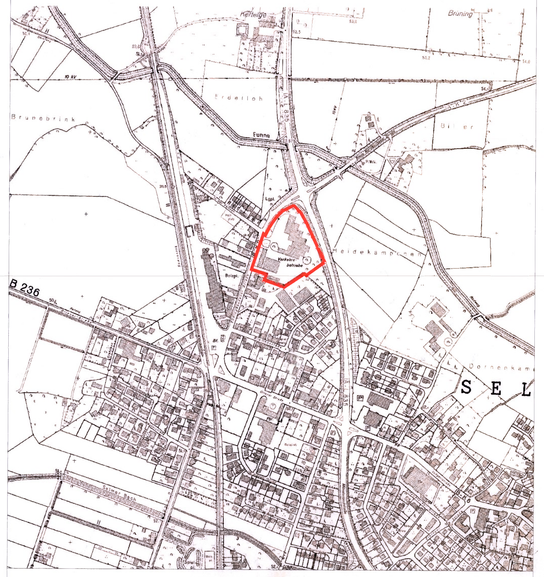
3. **Bergbauliche Einwirkungen** (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es wird empfohlen, im Zuge der Gebäudeplanung mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne, Shamrockring 1, 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

4. **Verwendung von Recyclingbaustoffen** (§ 7 WHG)

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellerverfüllungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr. 2000, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV NRW S. 950).

Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauentwicklung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de
Telefon: 02 01 / 8 60 70-0
Telefax: 02 01 / 8 60 70-60
www.ash-planung.de

Stadt Selm

Selm
Stadt mit Freiraum...

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

Baumarkt, Münsterlandstraße

Gemarkung: Selm
Flur: 5, 6

M 1:500

0 10 20 30 40 50m

Verfahrensrechtlicher Nachweis

Dieser Plan ist gem. § 2 (I) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm vom **13.09.2012** aufgestellt worden.

Selm, 21.02.2013

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (I) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentw. und Umwelt der Stadt Selm von _____ bis _____ durchgeführt worden.

Selm, _____

Der Bürgermeister

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

Selm, _____

Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rats der Stadt Selm hat in seiner Sitzung vom **13.09.2012** gem. § 3 (II) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Selm, 21.02.2013

Der Bürgermeister

Dieser Plan hat einschl. Begründung und Umweltbericht gem. § 3 (II) BauGB ab dem **24.09.2012** für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am **14.09.2012** gem. § 3 (II) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Selm, 21.02.2013

Der Bürgermeister

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (II) BauGB mit Schreiben vom **20.09.2012** eingeholt.

Selm, 21.02.2013

Der Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Selm in seiner Sitzung vom **22.11.2012** diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Selm, 21.02.2013

Der Bürgermeister

Hiermit wird beurkundet, dass der textliche bzw. zeichnerische Inhalt dieser Planurkunde mit dem Willen des Rats der Stadt Selm übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umständen beachtet worden sind.

Selm, 14.02.2013

Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Planes wurde am 19.12.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Selm, 21.02.2013

Der Bürgermeister