



Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Seim vom 09.03.2017 aufgestellt worden.

Seit dem 16.06.2018

bez. Lbr.
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt Seim vom 22.06.2017 für 3 Wochen durchgeführt worden.

Seit dem 16.06.2018

bez. Lbr.
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2017 gem. § 4 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Seit dem 16.06.2018

bez. Lbr.
Der Bürgermeister

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rats der Stadt Seim hat in seiner Sitzung vom 23.08.2018 § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Plans mit der zugehörigen Begründung beschlossen.

Seit dem 26.09.2018

gez. Lohr
Der Bürgermeister

Dieser Plan und die Begründung (einschließlich Umweltbericht) hat gem. § 3 (2) BauGB ab dem 05.09.2018 in der Öffentlichkeit ausliegen. Die Offenlegung wurde am 23.08.2018 § 3 (2) BauGB öffentlich bekanntgegeben.

Seit dem 26.09.2018

gez. Lohr
Der Bürgermeister

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.10.2018 eingeholt.

Seit dem 28.08.2018

gez. Lohr
Der Bürgermeister

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Stadt Seim in seiner Sitzung vom 05.09.2013 diesen Plan gem. § 10 BauBG als Satzung beschlossen.

Seim, den 16.09.2013
gez. Loh
Der Bürgermeister

Der Beschluss dieses Plans wurde am 06.09.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Seim, den 16.09.2013
gez. Loh
Der Bürgermeister

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Seim hat am 15.09.2013 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Seim, den 16.09.2013
gez. Loh
Der Bürgermeister

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

	Fläche für Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Sport
	Zweckbestimmung: Jugendeinrichtung
	Zweckbestimmung: Sport, Gesundheit
	Zweckbestimmung: Sport, Kultur, Schule
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	
	Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)
	allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
	besonderes Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4a BauNVO)
	maximal zulässige Grundflächenzahl: z.B. 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
	maximal zulässige Geschöfflächenzahl: z.B. 1,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
	zulässige Dachform - Flachdach

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 3 BauNVO)

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Campusplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Hauptwege A (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

	öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung
	Parkanlage
	ökologischer Entwicklungsraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

6.1 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBGb) hier:

Lärmegelbereich III, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R res, w): 35 dB bei Wohnnutzung / 30 dB bei Büronutzung

Lärmegelbereich IV, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R res, w): 40 dB bei Wohnnutzung / 35 dB bei Büronutzung

Lärmegelbereich V, erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R res, w): 45 dB bei Wohnnutzung / 40 dB bei Büronutzung

 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen
 zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (s. textf. Festsetzung Nr. 2.1)
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

 Alltalenverdachtsfläche des Alltalenkatasters Kreis Unna
09/274 Reg.Nr der Alltalenverdachtsfläche
"Begegnungszone Sandforter Weg" Übergangsbereich Campus Nord - Campus Süd

 Denkmal - Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
(§ 9 Abs.6 BauGB)

 Überschwemmungsgebiet HQ100 inkl. Plandhöhe Wasserstand
Grundlage: "Renaturierung Salmer Bach von Station 3+100 bis 3+900"
Plangenehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz",
NTS Ingenieuregesellschaft mbH

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Im festgesetzten Mischgebiet II mit M 2 und M 3 sind Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2-6 B-8 BauVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 Im festgesetzten Mischgebiet II mit M 3 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagenspiegeln nach § 9 Abs. 1 Nr. 1-3 BauVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - 3.1 Im M 3 ist die abweichende Bauweise mit einer Gebäudeulne von mindestens 50m festgesetzt.
 - 3.2 Im M 1 mit gem. § 23 Abs. 2 BauVO für einzelne Gebäudeteile ein Abstand der Fassade von der festgesetzten baulichen Baulinie bis zu maximal 2,00m zulässig.
4. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - 4.1 Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage und ökologischer Entwicklungsraum sind gemäß des gründerischen Konzeptes "Renaturierung Seiner Bach" nachfolgende Pflanzungen vorzunehmen:

Zur Sicherung des Artenschutzes sind insbesondere folgende Maßnahmen im Rahmen des Renaturierungskonzeptes umzusetzen:
 - Teichrohrsargen: Entwicklung von Schilfröhrichten,
 - Kuckuckspfad: von potenziellen Brutablaten von Wirtsvögeln (z. B. Teichrohrsargen, Neuntöter, Gartenschnäpper,
 - Neuntöter: Anlage zur Nachtgestaltung geeigneter Strukturen (Gesträupwälder, Reughäuser) (temporäre) Störungen und Optimierung von Nistablaten (Heckenstrukturen) (mittel- bis langfristige),
 - Nistkästige: Entwicklung von strukturellen Gebotsbeständen,
 - Feldschirne: Anlage von Nistkästen, Entwicklung und Optimierung baumbestandenen Grünlandes (Streuobstwälder, Korfbäume),
 - Gartenschnäpper: Anbringung von Nisthilfen.
- Die genauen Verordnungen und Quantifizierungen der Maßnahmen sind dem Renaturierungskonzept zu entnehmen.
5. **Vorgehens zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 5.1 Die Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbalkonen zum Schutz vor Außenlärm sind gem. DIN 4109, Ausgabe 1989 zu erfüllen. Auf Einzeinschneisen nach DIN 4109 können geringere Bauschallmääße vorgesehen werden.
 - Dem Planangebot werden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Umfassungsbauweise einschließliche Fenster von straßenseitigen Fassaden von Außenbalkonen und Büroräumen müssen die nachfolgenden aufgeführten Bauschallmääße bzw. nach DIN 4109 einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
 - Lärmpegelbereich III: Außenfahrradlärm in Wohnungen und Beherbergungslätsitten sowie Unterlärmschirm an Rf.w. von mindestens 35 dB
 - Büroräume an Rf.w. von mindestens 30 dB
 - Lärmpegelbereich IV: Außenfahrradlärm in Wohnungen und Beherbergungslätsitten sowie Unterlärmschirm an Rf.w. von mindestens 40 dB
 - Büroräume an Rf.w. von mindestens 35 dB
 - Lärmpegelbereich V: Außenfahrradlärm in Wohnungen und Beherbergungslätsitten sowie Unterlärmschirm an Rf.w. von mindestens 45 dB
 - Büroräume an Rf.w. von mindestens 40 dB
- In den Lärmpegelbereichen III und IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen anzufordern, die eine ausreichende Luftwechselsrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.
- Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrastergestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung...) geringere Beurteilungspiegel vor den (Grundrastergestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung...) geringere Beurteilungspiegel vor den Fassaden vorfinden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan festzusetzen.
6. **Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB I. V. mit § 86 GO NW - Örtliche Bauvorschriften**
 - 6.1 Innerhalb des festgesetzten qualifizierten Bebauungsplans sind die Dachflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen M 2 und M 3 zu begrünen oder begrünbar zu machen.

[illegible]

- Baugesetzbuch *meist* aufgrund der *Bekanntheit* vom 03. November 1917 (BGBl. I S. 1334).
- *Bauordnung* *verordnet* in der *Fassung* der *Bekanntheit* vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 382).
- *Grundstück* *aus* *dem* *zwei* *Gesetzes* vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1527) *geändert* *ist*.
- *Bauordnungs**gesetz* *vom* 29. Juli 2017 (BGBl. I S. 2542), *zuletzt* *durch* *Artikel* 9 *des* *Gesetzes* *von* 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2256) *geändert* *worden* *ist*.
- *Verordnung* *über* *die* *Ausarbeitung* *der* *Baupläne* *und* *die* *Darstellung* *des* *Planmäßigen* *Planbauverfahrens* *(PlanVO)* *vom* 1. Dezember 1990 (BGBl. I S. 18), *geändert* *durch* *Artikel* 3 *des* *Gesetzes* *von* 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- *Bauordnung* *für* *das* *Land* *Nordrhein-Westfalen* *(Landesbauordnung - Bau NRW)* *in* *der* *Fassung* *von* 1. März 2020 (GV NW S. 256).
- *Genehmigungsverordnung* *für* *das* *Land* *Nordrhein-Westfalen* *(GV NW)* *in* *der* *Fassung* *von* 14. Juli 1994 (GV NW S. 656).
- *Gesetz* *zum* *Schutz* *vor* *schädlichen* *Umweltverunreinigungen* *durch* *Luftverunreinigungen*, *Geräusche*, *Erschütterungen* *und* *sonstige* *harmvolle* *Einwirkungen* *(Bundes-immissionsschutzgesetz - BImSchG)* *in* *der* *Fassung* *des* *Verordnungs* *am* *17.05.2013* *(BGBl. I S. 1454)*, *zuletzt* *durch* *Artikel* 3 *des* *Gesetzes* *von* 16. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) *geändert* *worden* *ist*.
- *Verkehrs**immissionsschutz**verordnung* - *16 BImSchV* *von* 10.06.1990 (BGBl. I S. 1036), *die* *durch* *Artikel* 1

Diese Plangrundlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom , zuletzt geändert am

Stand der Katasterkarte (ohne örtliche Überprüfung): J A N U A R 2 0 1 8

Selm, 10.8.2018 *Bromorzk*

Dipl.-Ing. Olaf Bromorzk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

[illegible]