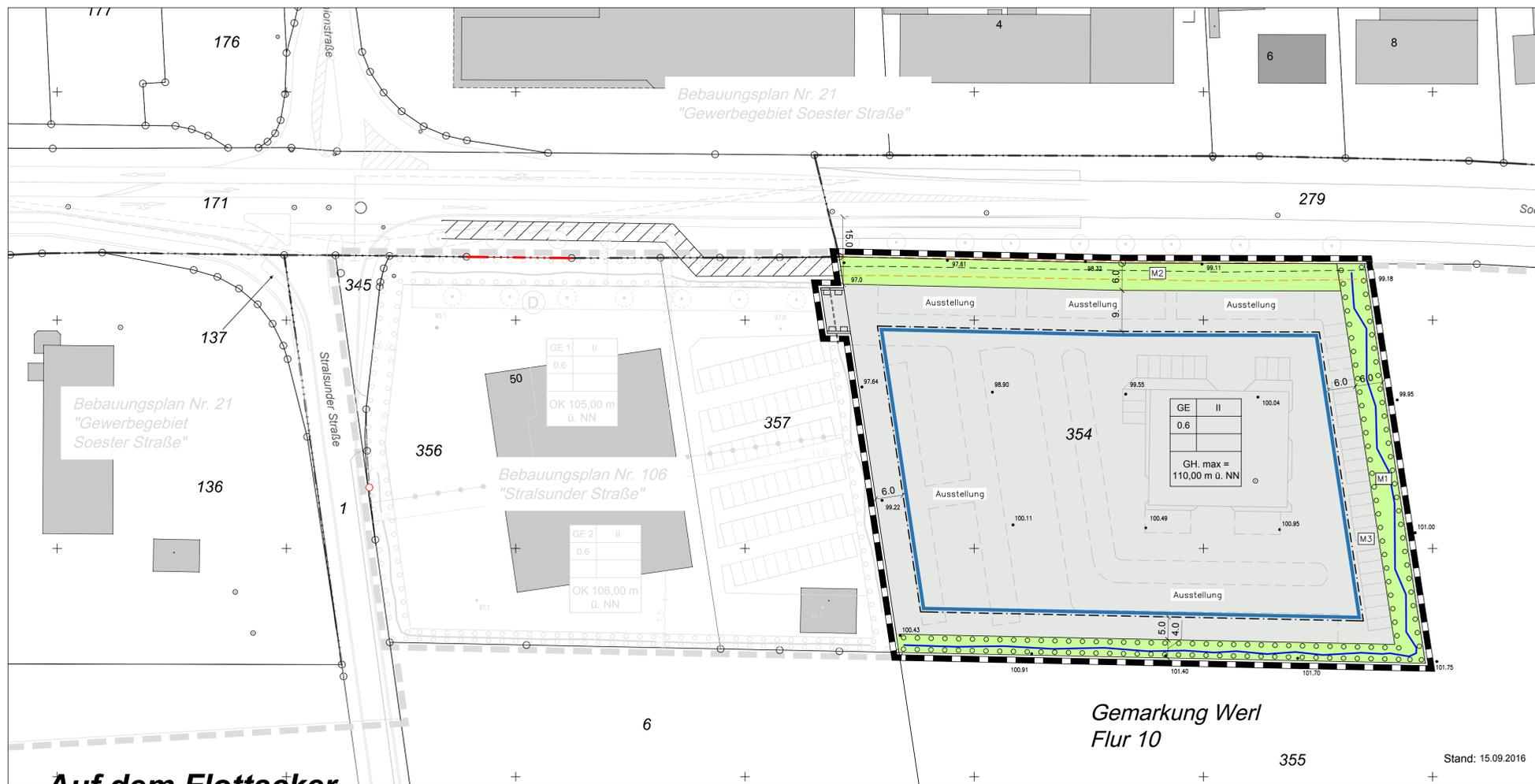


Bebauungsplan Nr.106 "Stralsunder Straße", 1. Änderung und Erweiterung



Gemarkung Werl  
Flur 10

Stand: 15.09.2016

<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen dieses Bauabwärtungsplans wurden unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts PlanZV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991).</p> <p>Oelde, den 13.12.2016</p> <p>gez. Helfmeier (Ing.-Büro Greiwe u. Helfmeier)</p>	<p>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB</p> <p>Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bauabwärtungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB vom Planungsausschuss der Wallfahrtstadt Werl am 02.06.2015 beschlossen und am 24.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Werl, den 13.12.2016</p> <p>gez. Grossmann (Bürgermeister)</p>	<p>Frühzeitige Bürger- u. ToB-Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Der Vorentwurf zur 1. Änderung u. Erweiterung des Bauabwärtungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" ist am 02.06.2015 vom Planungsausschuss der Wallfahrtstadt Werl zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB freigegeben worden. Die Bürgerbeteiligung fand vom 20.07.2015 bis zum 28.08.2015 statt. Ort und Zeit der Bürgerbeteiligung sind am 25.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2016 zugesandt. Diese hatten Zeit bis zum 28.08.2015 die Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Werl, den 13.12.2016</p> <p>gez. Grossmann (Bürgermeister)</p>	<p>Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 die Entwürfe der 1. Änderung u. Erweiterung des Bauabwärtungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Der Planentwurf der 1. Änderung und Erweiterung dieses Bauabwärtungsplans einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 04.04.2016 bis 03.05.2016 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Werl, den 13.12.2016</p> <p>gez. Grossmann (Bürgermeister)</p>	<p>ToB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2016 zugesandt. Diese hatten Zeit bis zum 03.05.2016 die Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Werl, den 13.12.2016</p> <p>gez. Grossmann (Bürgermeister)</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB</p> <p>Der Rat der Wallfahrtstadt Werl hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 die 1. Änderung u. Erweiterung des Bauabwärtungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Werl, den 13.12.2016</p> <p>gez. Grossmann (Bürgermeister)</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</p> <p>Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB ist am 15.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung u. Erweiterung des Bauabwärtungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Kraft.</p> <p>Die 1. Änderung u. Erweiterung des Bauabwärtungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.</p> <p>Werl, den 17.03.2017</p> <p>gez. Grossmann (Bürgermeister)</p>	<p>Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</p> <p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist; <b>Baunutzungsverordnung (BaunVO)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist; <b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist; <b>Planzielenverordnung (PlanZV 90)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist; <b>Landeswassergesetz (LWG NRW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133) geändert worden ist; <b>Landesbauordnung (BauO NRW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) geändert worden ist; <b>Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496) geändert worden ist.</p>
--	--	---	---	---	---	--	--

Zeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Bauvorschriften u. Hinweise

A. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE - Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 I. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 u. 9 BauNVO

a) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Rd.-Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

lfd. Nr.	Betriebsart
200	Kleintierkennel (s. auch lfd. Nr. 19)
201	Verbrennungsmotoren für den Einsatz von Altbil oder Deponiegas mit einer Feuerleistung bis zu weniger als 1 Megawatt
202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Refinement von Nichtisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
205	Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien
206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
207	Autolackereien, einschließlich Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
208	Tischlereien oder Schreinerien
209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
211	Fapelletierwerke, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwolle oder Putzwolle
214	Spinnereien oder Webereien
215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217	Betriebe des Elektrogeräteebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
218	Bauhöfe
219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (siehe auch lfd. Nr. 138)

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Einzelhandelsbetriebe, sofern diese i. V. m. Handwerksbetrieben stehen und der handwerkliche Teil überwiegt oder für den Vertrieb von an gleicher Stelle eigefertigten Produkten sowie ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht innerstadtrelevanten Sortimenten: Bau- und Brennstoffe, Holz, Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Kfz, Kfz-Ersatzteile und Zubehör, Zweiräder und Zweiradzubehör, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Sanitär- und Heizungsbedarf, Möbel
- c) Nicht zulässig sind:
- Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Anlage 1 des Erlasses über Abstände zwischen Industrie- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Rd.-Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos.

- 0,6 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- 2,2 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- GH. max. 2,3 Maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter ü. NN gem. Eintrag in die Plankarte, hier gilt je nach Dachform: Oberkante First oder Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberkante.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

4. Planungen; Nutzungsregelungen; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standorttypischen heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Hinweis: Pflanzliste gem. dem Merkblatt der Stadt Werl vom Feb. 2010)

- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe

M1 Anlage von Flächen zum Anpflanzen standorttypischer heimischer Laubbäume und Sträucher sowie Anlage von Mulden zum Sammeln und schadlosen Abbleiten anfallender Niederschläge der angrenzenden Feldflur im Osten und Süden des Plangebietes

Geeignete Gehölze sind dem Merkblatt der Wallfahrtstadt Werl vom Februar 2010 zu entnehmen (Anlage 1). Die Gehölzpflanzungen sind so auszuführen, dass die Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers nicht beeinträchtigt wird. Die Mulden sind regelmäßig zu pflegen, um eine sachlose Ableitung des Wassers sicherzustellen.

M2 Anlage eines wildkrautreichen Saumes mit extensiver Pflege im Norden des Plangebietes

Ansatz: Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2), 20 g/m<sup>2</sup>, Pflege: maximal 3 Schnitte im Jahr, keine Anwendung von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln

M3 Je 4 Stellplätze ist ein standorttypischer Laubb Baum als Hochstamm zu pflanzen. Auswahl aus folgenden Arten:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer excelsior - Gemeine Esche  
Quercus robur - Steieleiche  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm

5. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwärtungsplans Nr. 21 und 106 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung u. Erweiterung des Bauabwärtungsplans Nr. 106 gem. § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten der Ver- und Entsorger und des Erschließungsträgers bzw. Grundstückseigentümers der Erweiterungsfäche zu belastende Flächen.
- Leitungs- und Unterhaltungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gemäß dem Merkblatt 60.6, Thyssengas GmbH, Stand vom 22.04.2015, Gasleitung (Thyssengas GmbH)
- Maßangaben in Meter
- Vorschlag des Muldenverlaufs zur Aufnahme des Niederschlagswassers mit Überlauf
- Verrohrung
- Gebäude (nachrichtlich)
- Darstellung der möglichen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter (nachrichtlich)
- Darstellung der möglichen Ausstellungsflächen

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

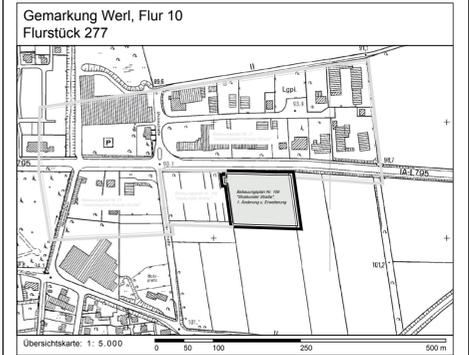
Nebenanlagen: Stellplätze und Ausstellungsflächen sind, soweit wasserrechtlich möglich, mit wasserundurchlässigem Belag (wassergebundene Decken, Porensteine, großflüchiges Pflaster, Schotterrasen o.ä.) anzulegen, Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude nicht überschreiten.

C. Hinweise

- Schutz von Bodendenkmälern:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmälern (kulturland- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge), 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, in der Wilste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW), hier: geplante Erdarbeiten sind frühzeitig mit der Unteren Bodendenkmalpflege abzustimmen.
- Bodenschutz:** Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Ausubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten.

- Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen:** Sollten bei Erdarbeiten Abfallabläufe oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Außerkräfttreten von Festsetzungen:** Mit Inkrafttreten des Bauabwärtungsplans Nr. 106 "Stralsunder Straße" im Überschneidungsbereich der Geltungsbereiche außer Kraft.
- Schutz des Verkehrs auf der Landstraße:** Die Fläche zwischen der Gewerbefläche und der L 795 "Soester Straße" (Grünfläche) ist als Ausstellungsfläche für Kfz nicht zugelassen. Die Abstandsfläche von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der L 795, ist durch Kraftfahrzeugeverkehr bestimmter Verkehrsfläche der L 795 "Soester Straße" bis zu den Stellplätzen, ist einzuhalten. Die Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungzone und mit Wirkung zur Landesstraße bedarf grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 StrVG NRW).
- Lichtimmissionen:** Zur Vermeidung erheblicher Belastungen durch Lichtimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist folgendes zu beachten: An die Landstraße (L 795) angrenzende Bauvorhaben (z.B. Parkplätze) sind so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzusichern, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.
- Hinweise zur Bauausführung:** Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Landschaftsschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.

Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sollte außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungsmaßnahmen und die Räumung von Vegetationsflächen sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu beachten. (Änderungen nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind rot gekennzeichnet)



Wallfahrtstadt  
**WERL**

**Bebauungsplan Nr. 106 "Stralsunder Straße" - 1. Änderung und Erweiterung -**

Maßstab: 1:500	Name	Datum	Blatt:
Länge: 1	bearbeitet: We	20.03.2017	1
Höhe: 1	gezeichnet: FI	20.03.2017	
	Abgezeichnet: We-1.07_B-Plan-106_Erweiterung.dwg		

Bearbeitet: Oelde, September 2016  
**GREIWE und HELFMEIER**  
Dipl.-Ingenieure  
Wasserbau / Landschaftsplanung / Ökologie / Pflanz- u. Landschaftsplanung / Biologie

Wanderdorfer Str. 111 59302 Oelde Fon (0252) 9362-0  
Postfach 338 59302 Oelde Fax (0252) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Aufgestellt: Werl, den 13.12.2016  
-gez. Grossmann-  
(Bürgermeister)