



Maßstab 1 : 500 (im Original)

Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1 bis 11 BauNVO)
GE1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 16-21 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl

GH max. 111 m ü. NHN Gebäudehöhe maximal 111 m über der Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 20 und 23 BauNVO)
 - - - - - Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie

• • • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
N Fläche für Nebenanlagen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
 - - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers

• • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SONSTIGE SIGNATUREN
 - - - - - Flurstücksgrenze

Flur 6 Flurnummer

651 Flurstücksnummer

□ Bestandsgebäude

↔ Feuerwehrumfahrt

— Stromleitungen

— Wasserleitungen

— Gasleitungen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Innerhalb des GE2 sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Als Höhe baulicher Anlagen wird im GE1 eine maximale Gebäudehöhe von 111 m ü. NHN und im GE2 eine maximale Gebäudehöhe von 96 m ü. NHN festgesetzt. Zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie z.B. technische Anlagen, Lüftungsgeräte, Solaranlagen etc. darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um 2,0 m überschritten werden.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 In dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt zulässig, die mit einem Poller zu sichern ist.

Hinweise

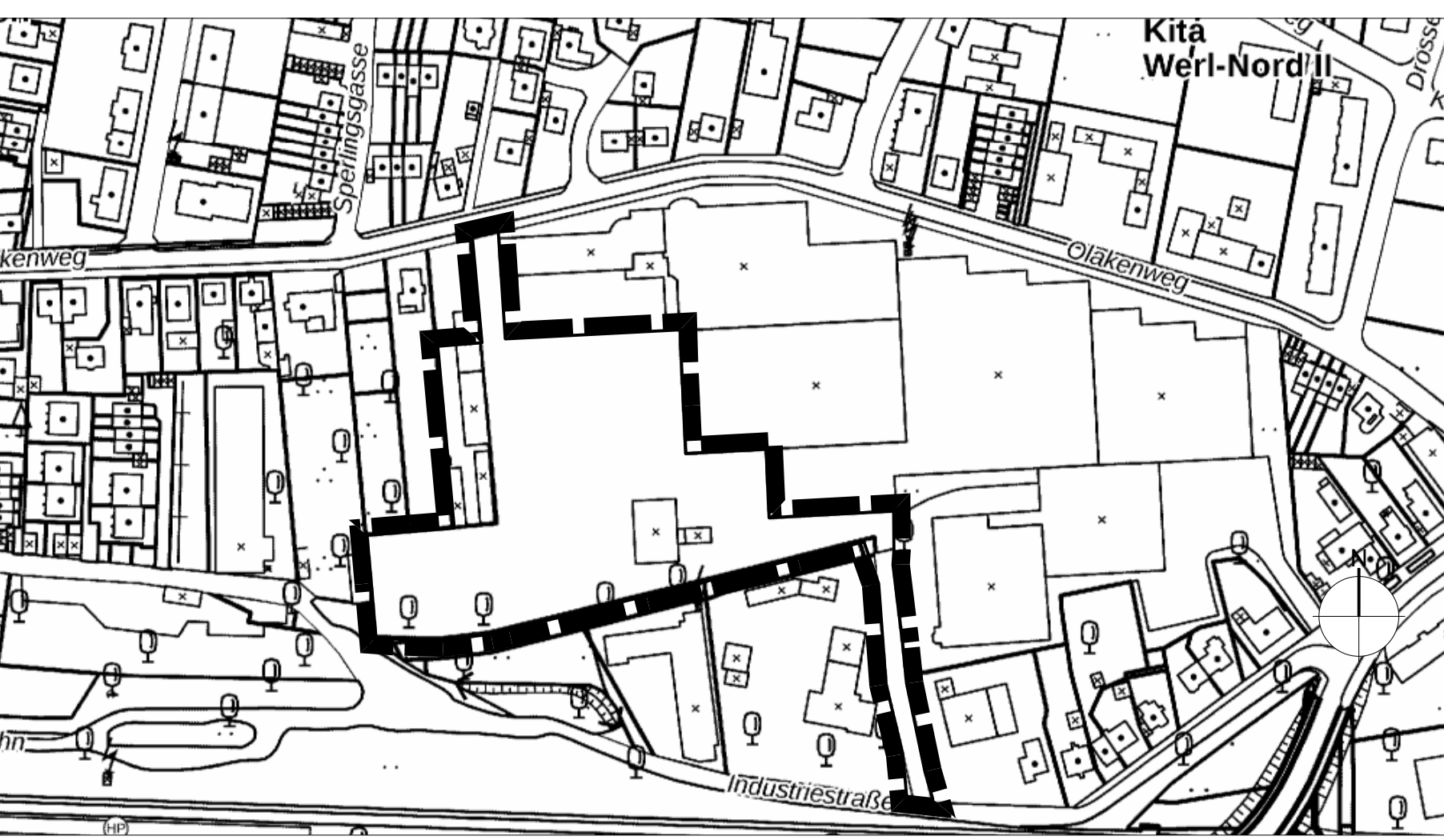
1. Einleitung von Grundwasser
 Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Entwässerungssatzung der Stadt Werl grundsätzlich nicht zulässig.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser
 Gem. § 51a LWG ist auf dem Baugrundstück die Entsorgung des Regenwassers sicherzustellen. Eine Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen sollen in die Kanalisation eingeleitet werden.

3. Bodenverunreinigungen
 In der Aufstellung „Erfassung von Altlasten im Kreis Soest“ ist der Planbereich nicht aufgeführt; für einen Altlastenverdacht bestehen keine Hinweise.

4. Gutachten
 Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde, die beim Fachbereich III (Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt) der Stadt Werl eingesehen werden können:
 - BKR Essen: Stadtbildanalyse Hochregallager Olakenweg 36, Essen 2017
 - Ludescher: Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I, Bochum 2018
 - IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH: Verkehrsuntersuchung, Neuss 2019
 - Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 124 „Gewerbegebiet Olakenweg“ der Stadt Werl, Gronau 2020

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW.S. 218b).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW S. 218b).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) SGV.NRW.2023, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW.S. 218b).

Verfahrensvermerke

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 2 (1) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl als Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbegebiet Olakenweg“ am beschlossen worden.

Werl, den .20
 Bürgermeister

Der Entwurf mit Begründung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbegebiet Olakenweg“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.

Werl, den .20
 Bürgermeister

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Werl, den .20
 Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Werl, den .20
 Bürgermeister

Der Vorentwurf mit Begründung der Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbegebiet Olakenweg“ wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Stellungnahme bis zum gebeten.

Werl, den .20
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 der Wallfahrtsstadt Werl „Gewerbegebiet Olakenweg“ wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis einschl. durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Werl, den .20
 Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den .201
 öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit Begründung und der Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Werl, den .20
 Bürgermeister

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.


Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den .20
 Bürgermeister

 **Wallfahrtsstadt Werl**

Bebauungsplan Nr. 124 "Gewerbegebiet Olakenweg"

Gemarkung: Werl Flur 6
 Flurstücke: 69, 335, 337 und tlw. 43, 68, 334, 336, 651
 Stand: 26.11.2020

Planverfasser:
 Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen
 Propsteistraße 80, 45239 Essen
 Tel.: 0201/491573
 Fax: 0201/494117
 E-Mail: info@bkr-essen.de