

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z. B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW.

SO Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel und sonstiger großflächiger Handel – Werkzeugfachmarkt, maximale zulässige Verkaufsfläche 4.700 m² - gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

Zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche 4.700 m² mit folgender Sortimentsaufteilung:

Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 Statistisches Bundesamt	Kernsortiment	max. Gesamtverkaufsfläche [m ²] 4.100
aus 47.52; aus 46.14.6, 46.61.0, 46.62.0 u. 46.69	Landmaschinen, sonstige Maschinen und Zubehör, Transportgeräte	max. 2.000
aus 47.52.1, 47.52.3	Werkzeuge, Werkstattbedarf, Eisenwaren, Beschläge, Gartengeräte, Bauelemente, Baustoffe (inkl. Kamine)	max. 2.000
aus 47.59.1, 47.59.9	Büromöbel, Gartenmöbel	max. 500
	Randsortiment, nicht zentrenrelevant¹:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 400
47.52.3	Bauchemie, Farben, Lacke, Pinsel, Kleber, Holz/Regale/Leisten/Profilholz/Paneele	max. 150
aus 45.32; aus 45.40	Autozubehör/Anhänger	max. 100
47.64.1; 47.64.2	Fahrräder und Zubehör, Camping und Zubehör	max. 100
47.76.1; 47.76.2	Dünger, Pflanzen, Samen, Tierbedarf, Futtermittel	max. 100
aus 47.59; 47.59.2; 47.59.9	Küchenmöbel, Sanitärinstallation, Wannen/Porzellan, Leuchten	max. 100
	Randsortiment, zentrenrelevant¹:	max. Gesamtverkaufsfläche [m²] 170
47.65.0	Spielwaren (inkl. Kinderfahrzeuge wie Tretraktor, Gocart, etc.)	max. 30
aus 47.71	Arbeitskleidung	max. 30
47.59.2; aus 47.59.9	Haushaltswaren, Porzellan, Keramik	max. 30
aus 47.59.9 u. 47.78.3	Bilder(-rahmen)	max. 10
	Aktionsware	max. 100
	Eingangs- und Kassenzone	Fläche [m²] 30
	maximale Gesamtverkaufsfläche	4.700 m²

Die zulässigen maximalen Gesamtverkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen (Kernsortiment, Randsortiment, nicht zentrenrelevant und Randsortiment, zentrenrelevant) sind zwingend einzuhalten. Das bedeutet, dass nicht alle Einzelsortimente innerhalb einer Gruppe gleichzeitig ihre maximal zulässige Verkaufsflächengröße erreichen können, da diese in der Summe die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche der Sortimentsgruppe überschreiten.

— Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO.

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO

In den SO-Gebieten gilt die offene Bauweise, jedoch ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

□ Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.

■ Flächen zum Anpflanzen von standortgemäßen Laubbäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 a BauGB
Rahmempflanzungen aus standortgemäßen Laubgehölzen wie Bergahorn, Stieleiche *, Spitzahorn, Berg Ulme, Vogelkirsche als Baumart mit einem Gesamtanteil von 60 % und Hainbuche *, Hasel *, Feldahorn *, Feldulme, Hartriegel, Rainweide und woll. Schneeball als Straucharten mit einem Gesamtanteil von 40 %.
Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m bei truppweiser Mischung der Baumarten von 5 – 7 Stück und 3 – 5 Stück der Straucharten.
Pflanzengrößen: Forstpflanzen ¼ w 80/100 cm (*) bzw. 3 j.v. 60/100 cm.

— Straßenbegrenzungslinie

--- Ein- und Ausfahrverbot gem. § 9 (1) 11 BauGB

▼▲ Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB

□ Stellplätze und Garagen gem. § 12 (1) und (6) BauNVO
Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

□ Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB
Begünstigter: Wallfahrtsstadt Werl

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

— Überschwemmungsgebiet (gesetzlich)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

◇ Hauptwasserleitung

□ Vorhandene Grundstücksgrenzen

▨ Vorhandene Gebäude

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Eingrünung gem. § 9 (1) 25a BauGB muss durchgehend erfolgen mit Ausnahme der notwendigen Zu- und Ausfahrten sowie der mit Pflanzbeschränkung festgesetzten Sichtwinkelbereiche.

Die Nutzung der Vorgärten als Arbeitsfläche und Lagerfläche ist nicht zulässig.

Die Fläche mit Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 445 ansprechen können, sind nicht zulässig.

HINWEISE:

Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Kampfmittelbelastung, in dem eine mittlere Bombardierung erfolgte. Eindeutige Hinweise auf vermutliche Blindgängereinschlagstellen lässt die Auswertung nicht erkennen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt nach fachlicher Beurteilung bei Eingriffen in den Boden bzw. Bebauung folgende Empfehlung zur Kampfmittelbeseitigung:
- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Planungsbereich
- Anwenden der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TV KpMiBesNRW)-Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung (s. <http://www.im.nrw.de/sch/725.html>)

Bei Beobachtung von außergewöhnlichen Verfärbungen oder verdächtigen Gegenständen im Erdaushub ist bei Durchführung von Bauvorhaben die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl am 16.03.2016 beschlossen worden.

Werl, den 06.12.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 06.12.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Wallfahrtsstadt Werl vom 16.03.2016 durch Anhörung in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschl. 03.05.2016 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 24.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 06.12.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.04.2016 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.05.2016 gebeten.

Werl, den 06.12.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.07.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.08.2016 gebeten.

Werl, den 06.12.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 die Entwürfe des Planwerkes und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 25.07.2016 bis 29.08.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 14.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 06.12.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den 06.12.2016

gez. Grossmann

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 06.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den 14.03.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand Juli 2016, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 06.12.2016

gez. Juchheim

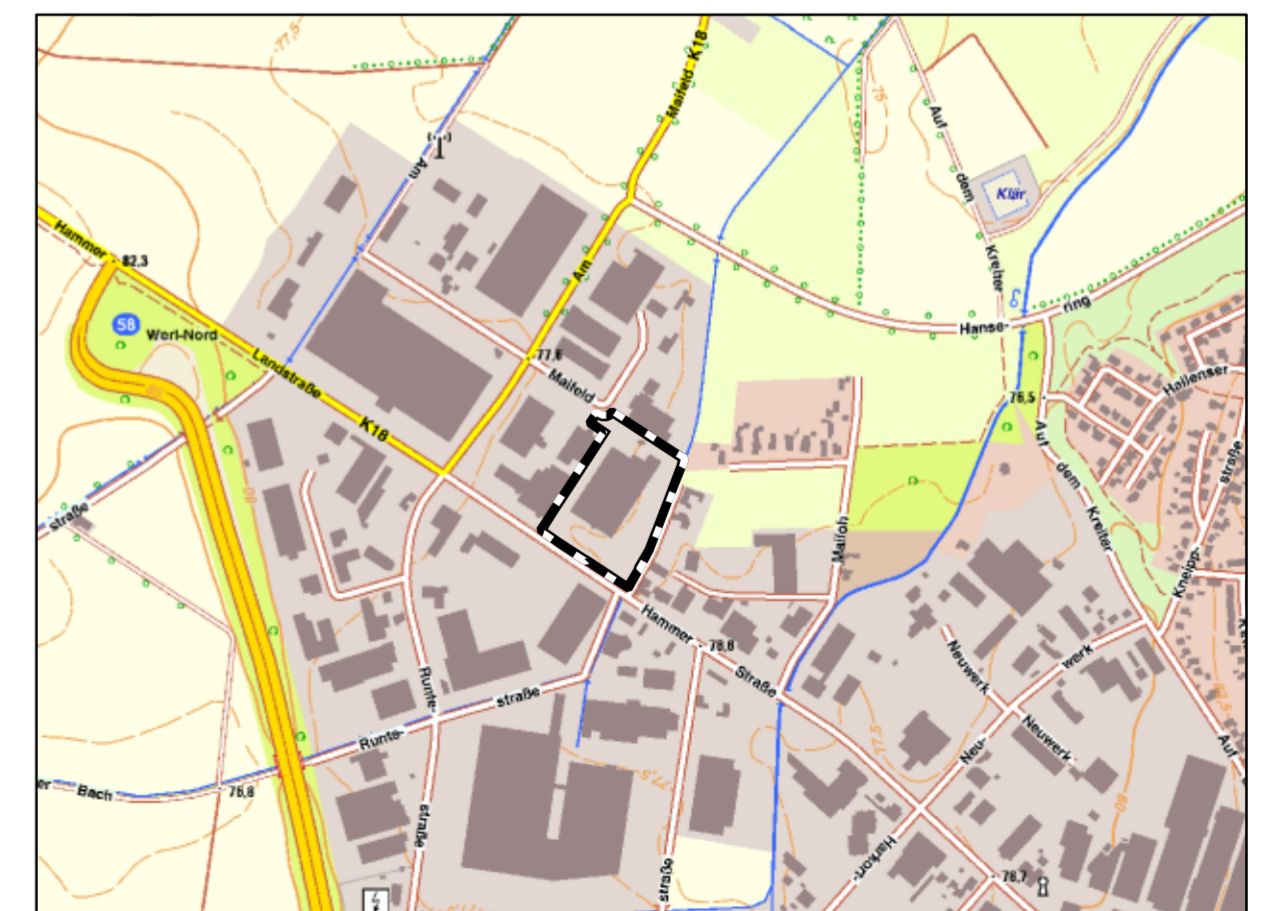
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr.34 „Hammer Straße/Erw. Gewerbegebiet“ 9. Änderung wurde von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl aufgestellt.

Werl, den 06.12.2016

gez. Pöpsel

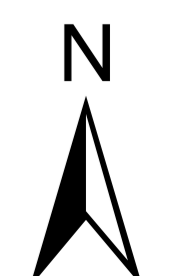
i.A.



Wallfahrtsstadt Werl

**9. Änderung
Beb.-Plan Nr. 34**

" Hammer Straße/Erw. Gewerbegebiet"



¹ s. Auflistung in der BBE-Strukturuntersuchung zum Einzelhandel Werl, 2005, S. 62