

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 10,0** Baumassenzahl
- 0,8** Grundflächenzahl
- OK max. 95,0 m ü. NHN** Oberkante, als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

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

**Baugrenze**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- RRB** geplanter Standort Regenwasserrückhaltebecken (unverbindliche Darstellung)
- RRB** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- 390** Flurstücksgrenzen und -nummern
- IT** Gebäude
- 7,95** Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- 10,0** Bemaßung von Abständen

### Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
  - 1.1 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO  
 Im festgesetzten Industriegebiet sind zulässig:
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
  - 1.1.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO  
 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im festgesetzten Industriegebiet die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.
  - 1.1.2 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO  
 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im festgesetzten Industriegebiet von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
  - 1.1.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO  
 Im festgesetzten Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
  - 2.1 Grundflächenzahl gem. § 16, 17 und 19 BauNVO  
 Im festgesetzten Industriegebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
  - 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO  
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) im Plangebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen (bei Flachdächern = Oberkante Attika, bei geneigten Dächern = First). Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.  
 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktretenen.
- 3. Grünordnerische Festsetzungen**
  - 3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
    - 3.1.1 Räumliche Eingrünung des GI-Gebietes  
 Die am Rand des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> zu begrünender Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 bis 25 cm je angefangene 200 m<sup>2</sup> zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Strauch- und Baumarten sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.
    - 3.1.2 Begrünung von Stellplätzen  
 Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze (PKW) bzw. je angefangene 3 ebenerdige Stellplätze (LKW) ist ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang mind. 20/25 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm vorzusehen. Geeignete Baumarten sind den Pflanzempfehlungen zu entnehmen.  
 Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Hydroporplaster o.ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

### Hinweise

- (1) Regenwasserrückhaltebecken  
 Sofern im Zuge der Genehmigungsplanung für die Einleitung von Niederschlagswasser Anlagen zur Regenwasserreinigung und/oder -rückhaltung vorzusehen sind, sollen diese entsprechend dem Planzeichen "Regenwasserrückhaltebecken" im Plan im südlichen Teil des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 angeordnet werden.
- (2) Ökologische Baubegleitung  
 Fällt der Baubeginn in die Brutzeit (ab 01.03. bis 30.09.), ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die das Plangebiet mit randlichen Strukturen auf das Vorkommen von besonders und streng geschützte Tierarten überprüft und ggf. Vergrümnungsmaßnahmen veranlasst.

- (3) Bodendenkmäler  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche 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 Stadt Werl als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- (4) Kampfmittel  
 Im Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 12 „Scheidinger Str. / Bergstraßer Weg“ gibt es kleine diffuse Verdachtsflächen auf Bombardierung, die vor einer Bebauung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) bei der Bezirksregierung Arnsberg überprüft werden sollten.  
 Grundsätzlich ist bei Arbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Verdacht auf Bombardierung festgestellt worden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- (5) Flächenwirksame künstliche Beleuchtung  
 Bei der Installation flächenwirksamer künstlicher Beleuchtung (z.B. Flutlichtanlage, Parkplatzbeleuchtung, Lichtquellen für die Werbung) ist zu beachten, dass diese zum Schutz der umliegenden Bebauung dem allgemeinen Stand der Technik entspricht (Blendenschutzvorrichtung, um eine Beleuchtung mit Fernwirkung zu vermeiden). Es sind Lichtquellen zu verwenden, die sich passiv gegenüber Nachtsinsektenanflug verhalten und energiesparend sind (z.B. Leuchtmiteltypen mit geringem UV-A-Lichtanteil im Lichtspektrum > 500 Nm, z.B. Natriumdampfampen).

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S.255) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)



## Wallfahrtsstadt Werl

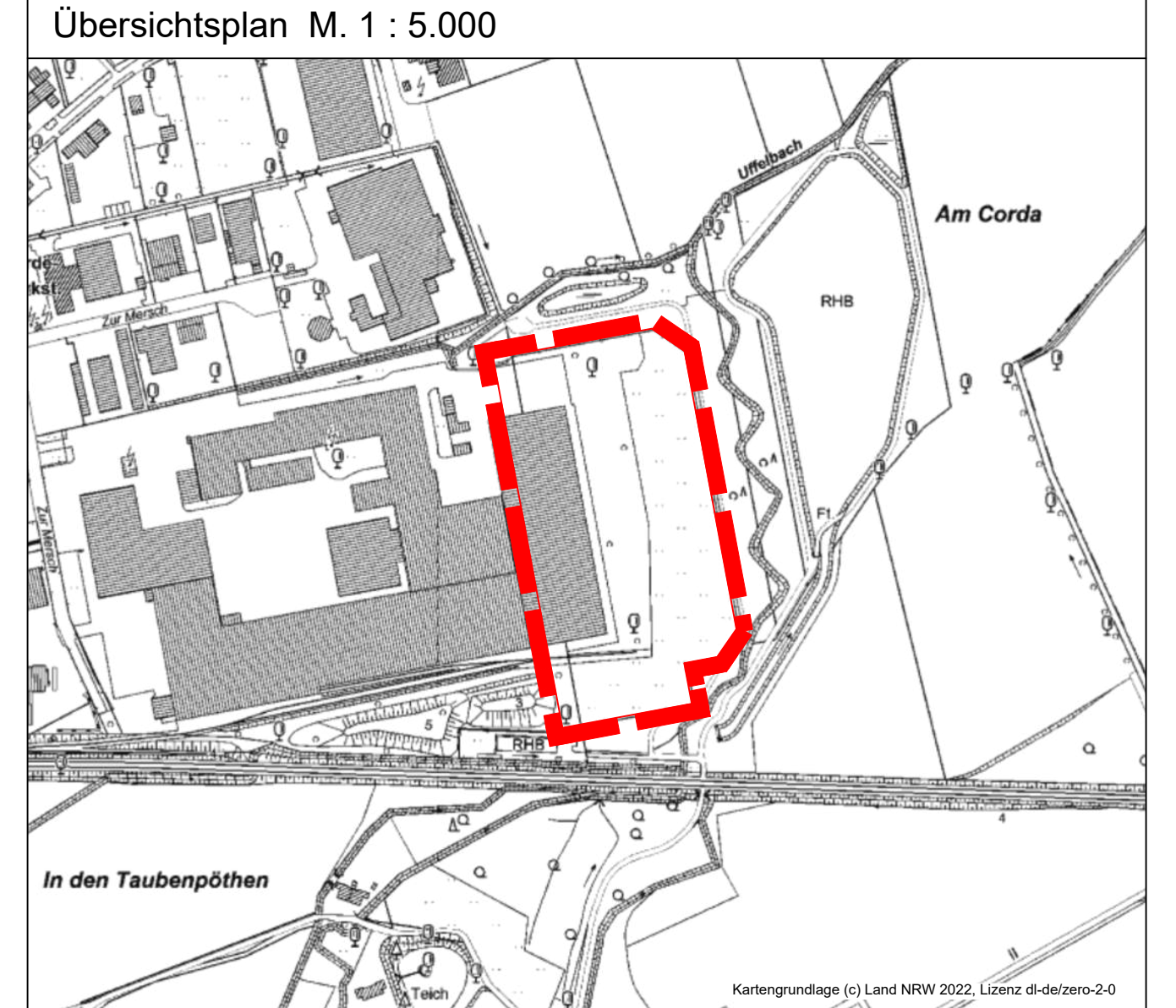
### Bebauungsplan Nr. 12

## 5. Änderung und Erweiterung

### "Scheidinger Straße / Bergstraßer Weg"

M. 1 : 1.000

## Entwurf



Datum: 06.02.2024

<p><b>Planverfasser:</b></p> <p><b>Planquadrat Dortmund</b>          Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur          Gutenbergsstraße 34-44/139 Dortmund +Tel. 0231/557114-0</p>	<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Die Planunterlage, Stand: ..... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Unna, den .....</p> <p>..... Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Werl am ..... beschlossen worden.          Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Werl, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom ..... durch Anhörung in der Zeit vom ..... bis einschl. .... durchgeführt.          Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Werl, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.</p> <p>Werl, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Beteiligung der Behörden</b></p> <p>Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.</p> <p>Werl, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)</b></p> <p>Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.          Der Planentwurf und der Entwurf zur Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Werl, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Gem. § 10 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Werl am ..... diese 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 als Satzung beschlossen.</p> <p>Werl, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p><b>Schlussbekanntmachung/Rechtskraft</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.          Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung diese 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 12 in Kraft.          Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.</p> <p>Werl, den .....</p> <p>..... Bürgermeister</p>
---	---	---	---	--	---	---	--	---