



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 23.04.2020 die Aufhebung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Welver, den 23.04.2020

Schumacher
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 23.04.2019 bis 23.04.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.05.2019 bis 23.04.2019 stattgefunden.

Welver, den 13.01.2020

Schumacher
Der Bürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark" hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2019 bis 29.09.2019 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 29.09.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Welver, den 13.01.2020

Schumacher
Der Bürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark" hat mit der Begründung gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.09.2019 bis 29.09.2019 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 29.09.2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Welver, den 13.01.2020

Schumacher
Der Bürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark" ist gem. § 10 BauGB am 03.02.2019 vom Rat der Gemeinde Welver als Sitzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass diese 5. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ratbeschluss vom 03.02.2019 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Welver, den 13.01.2020

Schumacher
Der Bürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbepark" einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung liegt ab dem 12.03.2020 zu jedermanns Einsicht bei der Gemeinde Welver - Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung - öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss wurde in der Zeit vom 12.03.2020 bis 22.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes am 22.03.2020 in Kraft getreten.

Welver, den 24.03.2020

Schumacher
Der Bürgermeister

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

Welver, den 13.01.2020

Schumacher
Der Bürgermeister

Offentl. Verm.-Ing.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 8, 9 BauNVO

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
GI^{1,2,3} Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO
GH max. 88,0 m ü. NN
maximale Gebäudehöhe in Metern über NNH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Regenrückhaltebecken (RRB)

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a) und b) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
Schutzstreifen vorhandener Wasserleitung in mit Leitungen belasteten Flächen zugunsten der Getreidewasser AG gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4) BauGB

Bestandsübernahme und sonstige Darstellungen
Gebäude
Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
Gewässer
Bemessung von Abständen

Textliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 8, 9 BauNVO)

1.1 Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten nach der Art der zulässigen Anlagen und Betriebe in besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeteilt.
Im Gewerbegebiet GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V (Bd. Nr. 1 - 160) des ähnlichen Emissionsgrads zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse V (Bd. Nr. 81 - 160) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, ausgehende Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
Im Industriegebiet GI 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V (Bd. Nr. 1 - 160) des ähnlichen Emissionsgrads zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse V (Bd. Nr. 81 - 160) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, ausgehende Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
Im Industriegebiet GI 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - IV (Bd. Nr. 1 - 80) des ähnlichen Emissionsgrads zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsklasse V (Bd. Nr. 81 - 160) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, ausgehende Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
Im Industriegebiet GI 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - III (Bd. Nr. 1 - 30) des ähnlichen Emissionsgrads zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsliste der Abstandsliste NRW 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.
Die Abstandsliste NRW 2007 gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

1.2 Ausschluss von Nutzungen
Im Gewerbegebiet GE sind von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der nachfolgenden Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgeführten Warengruppen entspricht.
Ausnahmsweise zulässig sind die in der Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgeführten Sortimente als Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Kernsortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfäche gegenüber der Grundfläche und der Baumasse des handwerklichen Betriebes untergeordnet ist.
In den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 sind von den gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der nachfolgenden Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgeführten Warengruppen entspricht.
Ausnahmsweise zulässig sind die in der Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgeführten Sortimente als Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Kernsortiment aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfäche gegenüber der Grundfläche und der Baumasse des handwerklichen Betriebes untergeordnet ist.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (für die Ortsmitte Welver auch zentrenrelevant)
Nahrungsmittel (ohne Getränke in Getränkeautomaten)
Reifenwaren
Drogerieware (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
Schreibwaren und kleine Waren
Zubehöre und Zehrschriften
Tischwaren

Zentrenrelevante Sortimente
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
optische und akustische Artikel
Bekleidung
Wäsche und sonstige Textilien
Baby-/Kinderartikel (ohne Kinderwagen)
Schuhe
Lederwaren, Koffer, und Taschen
Uhren, Schmuck
Bücher
Fotoartikel, Video
Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
Fahrräder
Spielwaren und Bastelartikel
Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (sofern nicht überwiegend gewerblich, Abnehmer)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Heißegeräte)
Geschenkartikel
Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausart
Handarbeitsbedarf
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationstechnik, einsch. Zubehör)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungsbedarf

1.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den GE- und GI- Gebieten bezieht sich auf die Oberkante der Anlage.
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

2. Grünordnerische Maßnahmen
2.1 Flächen mit Bindungen für den Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den festgesetzten Flächen ist der vorhandene Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Lücken im Vegetationsbestand sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestoberten Vegetationsbeständen vorzunehmen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Planerische Ausgleichsmaßnahme
Auf der planerischen Ausgleichsmaßnahme, Gemarkung Borgeh, Flur 6, Flurstück 4 (siehe Abbildung 1) soll eine ortserne Maßnahme entstehen. Nach einer 5-jährigen Ausmagerungsphase (Mahd) und einer ausreichenden Bodendeckung vor der Ernteaufnahme auf 2 ha der Fläche eine angepasste Grünland-Saatmischung (Regio-Saatgut) mit ca. 15 % Blumen und 85 % Gräsern einzusäen. Die Ansaat sowie die Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, entsprechend den Erläuterungen in Kapitel 4.4 Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht.

Hinweise
Störfallrecht
Bei Anlagen, die die Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieser ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Anlagen zu einem "Störfallbetrieb" zu beachten.

Artenschutz
Bauvorhaben dürfen Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes dürfen zum Schutz von Brutvögeln nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zweifelhafter Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantwortung einer Ausnahmeermäßigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Schutz vorhandener Gehölze
Um vorhandene Gehölze am Stamm und im Wurzelbereich zu schützen, müssen die Ausführungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzstellen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

Schutzstreifen Wasserleitung Getreidewasser AG
Im Schutzstreifen der Wasserleitung der Getreidewasser AG am östlichen Rand des Geltungsbereiches dürfen keine Bäume oder bewurzelnde Sträucher angepflanzt werden.

Bodendenkmäler
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallensstadien in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als 57422 Opld. Tel. 02761 / 93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Wochen vor der Denkmalkarte freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, vor der Denkmalkarte freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, vor der Denkmalkarte freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, vor der Denkmalkarte freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, vor der Denkmalkarte freigegeben wird.

Altlasten / Bodenverunreinigungen
Sollten bei Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverunreinigungen auf dem Gelände festzustellen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Soest gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NW unverzüglich zu verständigen.

Kampfmittel
Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Welver - Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung - Am Markt 4, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf im Rathaus der Gemeinde Welver - Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung - Am Markt 4, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GOW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1984 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Ausgabe 2018 Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 411 - 456)

Übersichtsplan M 1:10.000

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Güterbergstraße 31 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Maßstab: 1 : 1.000

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

Abbildung 1 zu Textlicher Festsetzung 3.1
M 1:5.000

