

# Gemeinde Welver

## Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“

Größe des Plangebietes:	5,87 ha
Gemarkung:	Kirchwelver
Flur:	2
Flurstücke:	19, 20, 21
Gemarkung:	Klotingen
Flur:	1
Flurstücke:	149, 150, 151, 152, 176, 177 tw.

### Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

### Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);  
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);  
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);  
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);  
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);  
Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 156);  
Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);  
Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**Anmerkung**  
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Welver, Am Markt 4, 59514 Welver einsehbar.

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

#### C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- 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

#### C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

**GE(e)** Eingeschränktes Gewerbegebiet –GE(e)– gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet –GE(e)– sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i. S. nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zulässig sind. Betriebe mit einem gewerbebetriebsstypischen Störgrad können gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf einen zulässigen mischgebietstypischen Störgrad reduziert werden können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes –GE(e)– sind allgemein zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für sportliche Zwecke,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, die  
• dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,  
• dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und  
• die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.  
Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.  
Unzulässig sind  
- Tankstellen,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
- Vergnügungstätten sowie Beherbungs- und Bordelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und für die nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen/Measures ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,  
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen der o. g. Verkaufsstätten.

**GE** Gewerbegebiet –GE– gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO  
Innerhalb des Gewerbegebietes –GE– sind allgemein zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für sportliche Zwecke,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, die  
• dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,  
• dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und  
• die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.  
Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.  
Unzulässig sind  
- Tankstellen,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
- Vergnügungstätten sowie Beherbungs- und Bordelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und für die nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen/Measures ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,  
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen der o. g. Verkaufsstätten.

**GE** Gewerbegebiet –GE– gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO  
Innerhalb des Gewerbegebietes –GE– sind allgemein zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für sportliche Zwecke,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, die  
• dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,  
• dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und  
• die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.  
Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.  
Unzulässig sind  
- Tankstellen,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
- Vergnügungstätten sowie Beherbungs- und Bordelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und für die nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen/Measures ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,  
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen der o. g. Verkaufsstätten.

**GE** Gewerbegebiet –GE– gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO  
Innerhalb des Gewerbegebietes –GE– sind allgemein zulässig:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für sportliche Zwecke,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben, die  
• dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,  
• dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und  
• die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.  
Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.  
Unzulässig sind  
- Tankstellen,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
- Vergnügungstätten sowie Beherbungs- und Bordelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art,  
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und für die nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen/Measures ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,  
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen der o. g. Verkaufsstätten.

### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21 BauNVO

**Grundflächenzahl**  
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
0,6  
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann bis maximal 0,8 überschritten werden, wenn die Überschreitung in gleichem Maße über eine Dachbegrünung ausgeglichen wird. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.  
**Höhe baulicher Anlagen**  
maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern  
18,5 GH 2,0  
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäu- deeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Auf- zugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist um maximal 2,00 m zulässig.  
**Oberer Bezugspunkt**  
Der obere Bezugspunkt bestimmt sich durch den Abschluss der Attika bei Flachdächern, dem Schnittpunkt der Dachflächen (First bei Satteldächern) bzw. dem oberen Punkt des geneigten Daches bei Putzdächern.  
**Unterer Bezugspunkt**  
Ist im weiteren Verfahren zu ergänzen

### C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

**a** abweichende Bauweise  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.  
**Baugrenze**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.

### C.5 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

### C.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Regenrückhaltebecken

### C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Entwässerungsmulde

### C.9 Flächen für Aufschüttungen, Abtragungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

- Sichtschutzwall

### C.10 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 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen ist die Anlage bzw. Entwicklung eines 3,00 m breiten Gehölzstreifens (vorzugsweise Straucharten und schattentolerante Baumarten) vorzusehen. Die Pflanzungen sind in Gestalt einer einreihigen Hecke gemäß den Pflanzlisten (siehe unten) mit heimischen Arten vorzusehen. In einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m sind Sträucher und alle 10,00 m ein Baum als Heister anzupflanzen.  
Eine Unterbrechung der Anpflanzungsstreifen ist lediglich zum Zwecke der Beseitigung von Niederschlagswasser zulässig.  
Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpfanzte Sträucher mit einer Mindesttriebhöhe von vier in einer Höhe von 60 cm zu wählen. Die Heister sind in einer Mindestpflanzqualität mit einer Stammhöhe von mindestens 150 cm zu wählen.  
Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Heister sind vor Verbiss und Fegen zu schützen. Dieser Schutz kann mit einer Einzinzung über ca. 5 Jahre erreicht werden. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.  
Für die Anpflanzungsfläche gilt folgende Vorschlagspflanzliste (nicht abschließend):

<b>Heister</b>	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Acer platanoides
Spitzahorn	Tilia cordata
Winterlinde	Cornus mas
Kornelkirsche	Crataegus monogyna
Weißdorn	
<b>Sträucher</b>	
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hassel	Corylus avellana
Pflafrühbüchsen	Euonymus europaeus
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus

**Stellplatz-Materialien**  
Die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzte Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.  
**Bepflanzung Stellplätze**  
Je angefangene 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.  
Ausgefällene Bäume oder Gehölze sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung der Stellplätze gilt folgende Vorschlagsliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

### D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

**Freistehende Werbeanlagen**  
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind freistehende Werbeanlagen als Pylon oder als Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m, einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage hat mind. 0,50 m zur Grundstücksfläche / zur öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen.  
**Außenwerbung an Gebäuden**  
Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika einhalten.  
Werbeanlagen mit Wechselschild, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Belichtete Werbeanlagen in Richtung benachbarter Wohnnutzung sind unzulässig.  
Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

### E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- Flur 2 Flurbezeichnung
- 152 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Sichtschutzwall
- Maßzahl (in m)
- geplanter Kreisverkehr

**Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde**  
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt 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 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, 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 NW).

**Altlasten**  
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverfärbung festgestellt werden, so ist die Untere Boden-schutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

**Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde**  
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt 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 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, 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 NW).

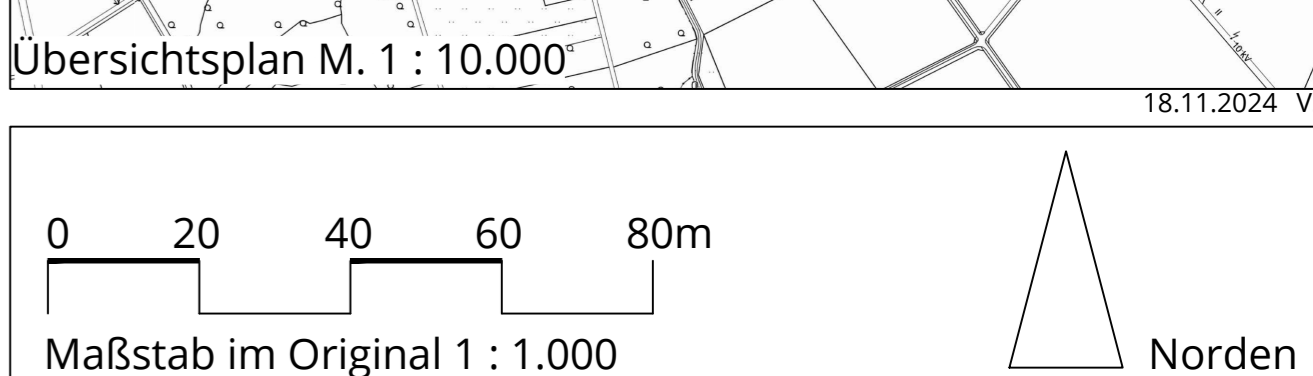
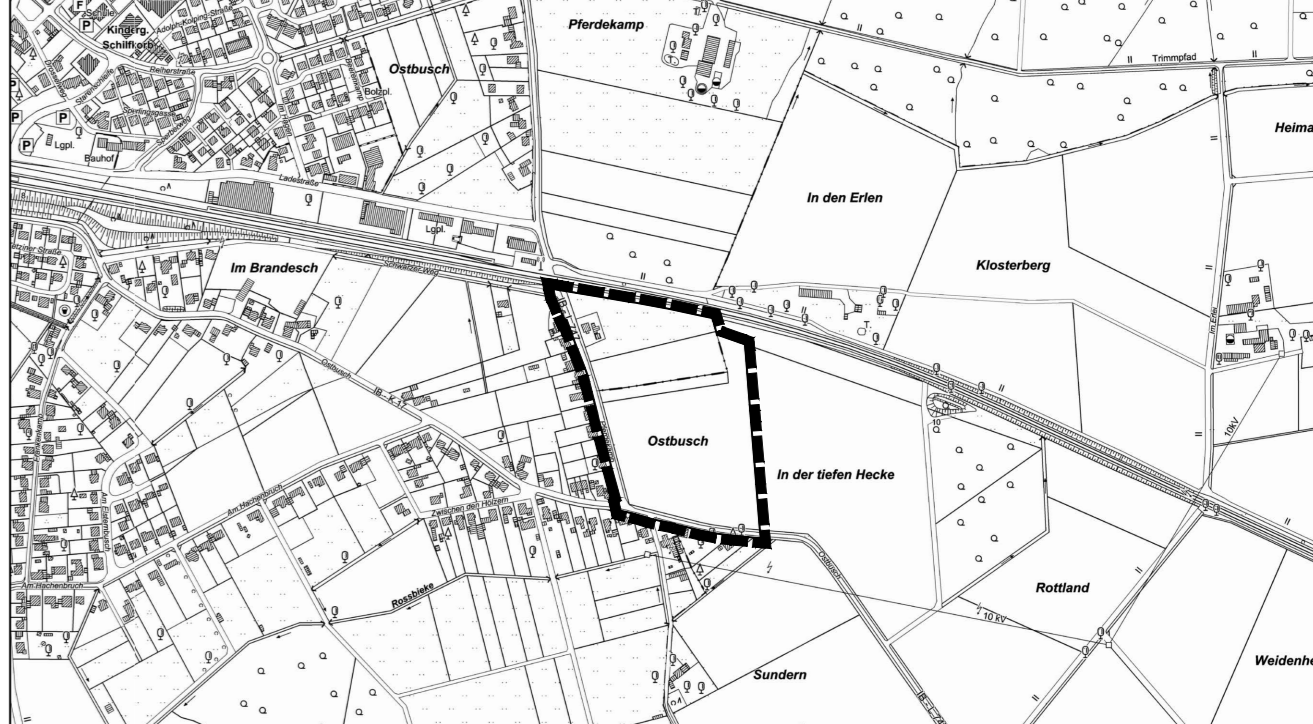
**Altlasten**  
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverfärbung festgestellt werden, so ist die Untere Boden-schutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

**Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde**  
Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt 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 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, 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 NW).

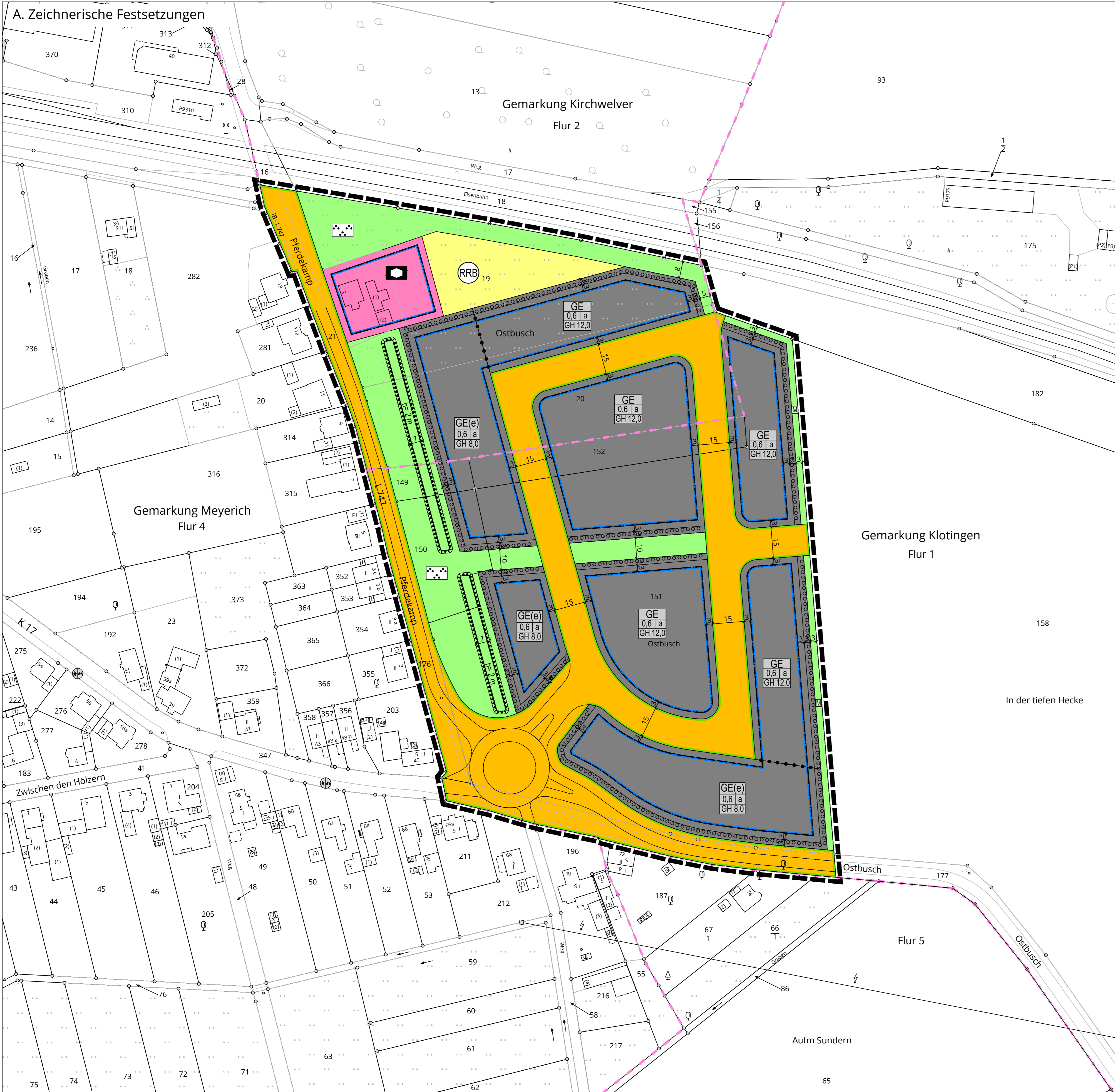
## Gemeinde Welver

### Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Ostbusch“

Verfahrenstand: Vorentwurf  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



**Drees & Huesmann**  
Stadtplaner PartGmbH  
Vernhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
Tel +49 5205 7298-0  
Fax +49 5205 7298-22  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de



<b>Planunterlagen</b> Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster-nachweis überein. Stand: 19.06.2023 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung. Kreis Soest Katasteramt Im Auftrag	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Welver hat am ..... beschlossen, diesen <b>Bebauungsplan</b> gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Welver, den .....	<b>Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Welver, den .....	<b>Veröffentlichung</b> Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Welver, den .....	<b>Satzungsbeschluss</b> Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde am ..... als Satzung beschlossen worden. Welver, den .....	<b>Übereinstimmungserklärung</b> Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Welver, den .....	<b>Bekanntmachung und Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Welver, den .....
	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister