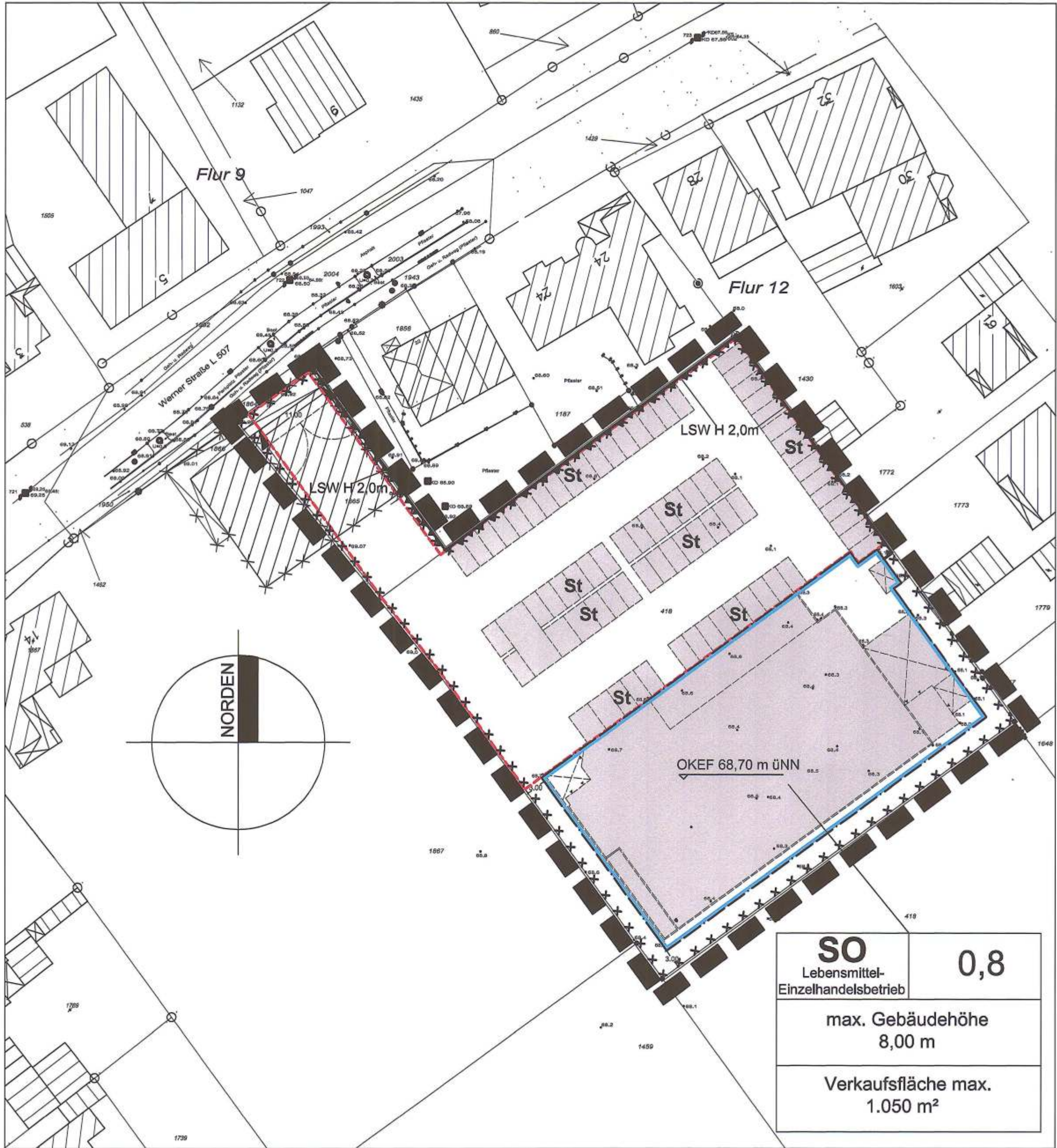




ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
maximale Gebäudehöhe	
maximale Verkaufsfläche	

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 11 BauNVO

SO Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO - großflächiger Einzelhandel

Zweckbestimmung: Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb
gemäß textl. Festsetzungen Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 17, 19 u. 20 sowie 22 u. 23 BauNVO

z. B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
sh. auch textl. Festsetzungen Nr. 2

Verkaufsfläche max. höchstens zulässige Verkaufsfläche
1.050 m²

OKEF Oberkante Fußboden Erdgeschoss

max. Gebäudehöhe 8,00 m maximale Gebäudehöhe mit Bezugspunkt der festgesetzten OKEF

Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

St Stellplätze

Grenze räuml. Geltungsbereich Bebauungsplan § 9 (7) BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereich

LSW H 2,0m Lärmschutzwände gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 5.1

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten
Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

BESTANDSDARSTELLUNGEN und
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Darstellungen (unverbindlich)
für geplante Gebäude, Stellplätze etc.

1867 vorhandene Flurstücknummern

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

Geländehöhen Ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 11 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer
maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² sind ausschließlich die folgenden nahversor-
gungsrelevanten Kernsortimente zulässig:

Nr. nach WZ 2008	Kernsortiment
47.11.1, 47.21.0 bis 47.26.0, 47.29.0	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (einschl. Obst, Gemüse, Kartoffeln, Fleischwaren, Fisch- erzeugnisse, Backwaren, Süßwaren, Milchprodukte, Tief- kühlwaren, Tiernahrung)
47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
47.62.1	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
	Aktionsartikel/Randsortimente gemäß *

Abgrenzung der Sortimente für SB-Discountmärkte, Bäckern gem. Punkt 2.25 des Kern. RdErl. vom 07.05.1996 - Anordnung
von Einzelhandelsgrößbetrieben - (MBl. NW 1996, S. 922), entspr. dem Warenverzeichnis WZ 2008 (herausgegeben vom
Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

* Ergänzende Aktions-/Randsortimente sind mit einem Anteil von bis zu 10 % der
festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die
geplanten Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von
max. 0,9 überschritten werden.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bezogen auf OK EF darf 8,00 m nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt ist eine OK EF von 68,70 m festgesetzt.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Stellplatzbereich des Plangebietes sind 6 großkronige Bäume 1. Ordnung - Baumart:
Säulen-Eiche (Quercus robur "fastigiata") - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz

Aufgrund der ermittelten Verkehrs- und Ladegeräusche im Plangebiet und den daraus
resultierenden Immissionen für die umliegenden Nutzungen sind auf Grundlage des
Schalltechnischen Gutachtens des Büros Uppenkamp + Partner, Ahaus, Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie folgt festgesetzt:

5.1 Schallschutzwand

Von der Einmündung Werner Straße ausgehend entlang der nördlichen und östlichen
Grenze des Plangebietes bis zur eingehausten Ladezone ist eine 2,0 m hohe Schall-
schutzwand zu errichten (siehe auch Eintragung in der Planzeichnung).
Bezugspunkt der Höhe ist das jeweilig davorliegende Bodenniveau im Plangebiet.
Die Schallschutzwand muss fugenlos an die Bebauung anschließen und die folgenden
Kriterien erfüllen:

- Flächengewicht > 10 m²
- fugendichte Ausführung
- Bauschalldämmmaß des Aufbaus > 20 dB

5.2 Einhausungen

Ladezone, Schneckenverdichter und Einkaufswagendepot sind einzuhausen. Die Öffnung
des Einkaufswagendepots muss dem Gebäude des Marktes zugewandt sein.

5.3 Ausführung Fahrwege Stellplatzanlage

Die Fahrwege des Lebensmittelmarktes sind asphaltiert auszuführen.

HINWEISE

Altlasten

Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Alt-
lastenkataster des Kreises als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Eine durch das
Büro Wessling GmbH, Altenberge in Abstimmung mit dem Kreis durchgeführte Untersu-
chung hat ergeben, dass keine Verunreinigungen des Bodens ersichtlich sind.
Werden im Zuge der Erdarbeiten/Eingriffe in den Untergrund sensorische Auffälligkeiten
festgestellt, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu informieren.
Die Arbeiten sind sofort einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Kreis Unna,
Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, abzustimmen.

Wasser

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die
Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind
dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, als zuständige Untere Wasserbehörde
einen Monat vor Beginn der Arbeiten gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz anzuzeigen.
Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Unteren Wasser-
behörde unverzüglich anzuzeigen. Für eine notwendige bauzeitliche Grundwasserabsen-
kung ist eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Für dauerhafte
Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrä-
nagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Rechtzeitig vor Beginn einer erforderli-
chen bauzeitlichen Grundwasserabsenkung ist ein entsprechender Antrag in 3-facher
Ausfertigung beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, einzureichen.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-
Baustoffe, industrielle Reststoffe, Abbruchmaterialien) und/oder schadstoffbelasteten Bod-
denmaterialien als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefes-
tigung oder Verfüllung von Kellerräumen etc. ist vom Bauherrn beim Kreis Unna, Fachbe-
reich Natur und Umwelt, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen.
Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der
Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, ist vorzulegen:
Materialangaben (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten), Einbau-
ort (Ort und Flächengröße, Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Bodenaufbau,
-profile, -mächtigkeit, Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) der Deckschichten, höchster zu er-
wartender Grundwasserflurabstand, Übersichtsplan, Lageplan 1:1.000, ggf. Detailzeichnung.
Mit dem Einbau der Sekundärbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlau-
bnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Kampfmittel

Weist der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbun-
gen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzu-
stellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. (Anschrift: Bezirksregie-
rung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 o.
2331/69270).

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-
funde, 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 Kommune als Unterer Denkmalbehörde und/
oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle
Olpe (Tel. 02761 / 93750, Fax 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs-
stätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG
NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, aus-
zuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen
(§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bergbau

Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9
Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. not-
wendig werdender Anpassungs- und Sicherheitsmaßnahmen (§§ 110 ff. BergG) mit der
Deutschen Steinkohle AG, Postfach 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom
18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist
geometrisch eindeutig.

Dipl. Ing. Vermessung

Für die städtebauliche Planung:

Abt. IV.1 - Stadtentwicklung/Stadtplanung / Archplan Stadtentwicklung GmbH
Mühlenstraße 61 · 59348 Lüdinghausen
Tel. 02591 / 980 788-0 Fax 02591 980 788-9
mail@archplan-s.de www.archplan-s.de

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i. V. m. §§ 12 und 13a Bau-
gesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und
Verkehr des Rates der Stadt Werne vom 15.02.2011 aufgestellt und am 29.06.2011 orts-
üblich im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A, (IV/763) bekannt gemacht worden.

Werne, 29.06.2011

Vorsitzender

Schriftführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3(2)
Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a (3) BauGB in der Zeit vom 07.07.2011 bis
einschließlich 08.08.2011 öffentlich ausgelegen.

Werne, 09.08.2011

Bürgermeister

Erneute Offenlage:
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3(2)
Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a (3) BauGB in der Zeit vom 05.09.2011 bis
einschließlich 16.09.2011 erneut öffentlich ausgelegen.

Werne, 19.09.2011

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom
Rat der Stadt Werne am 12.10.2011 als Satzung beschlossen worden.

Werne, 13.10.2011

Bürgermeister Schriftführer

Das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Baugesetz-
buch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, Teil A., (IV/763) am 22.10.2011 bekannt
gemacht worden.

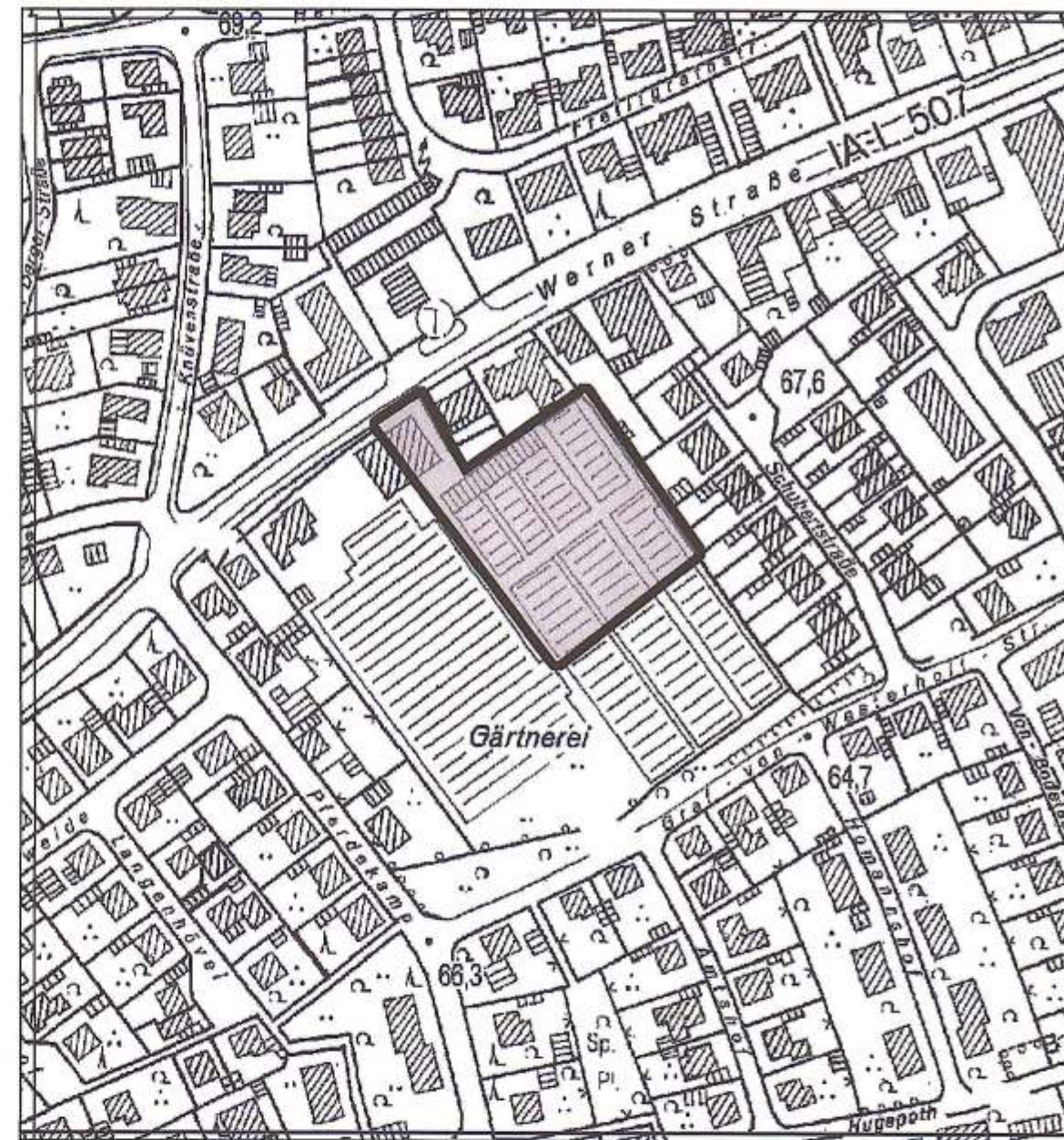
Werne, 22.10.2011

Bürgermeister

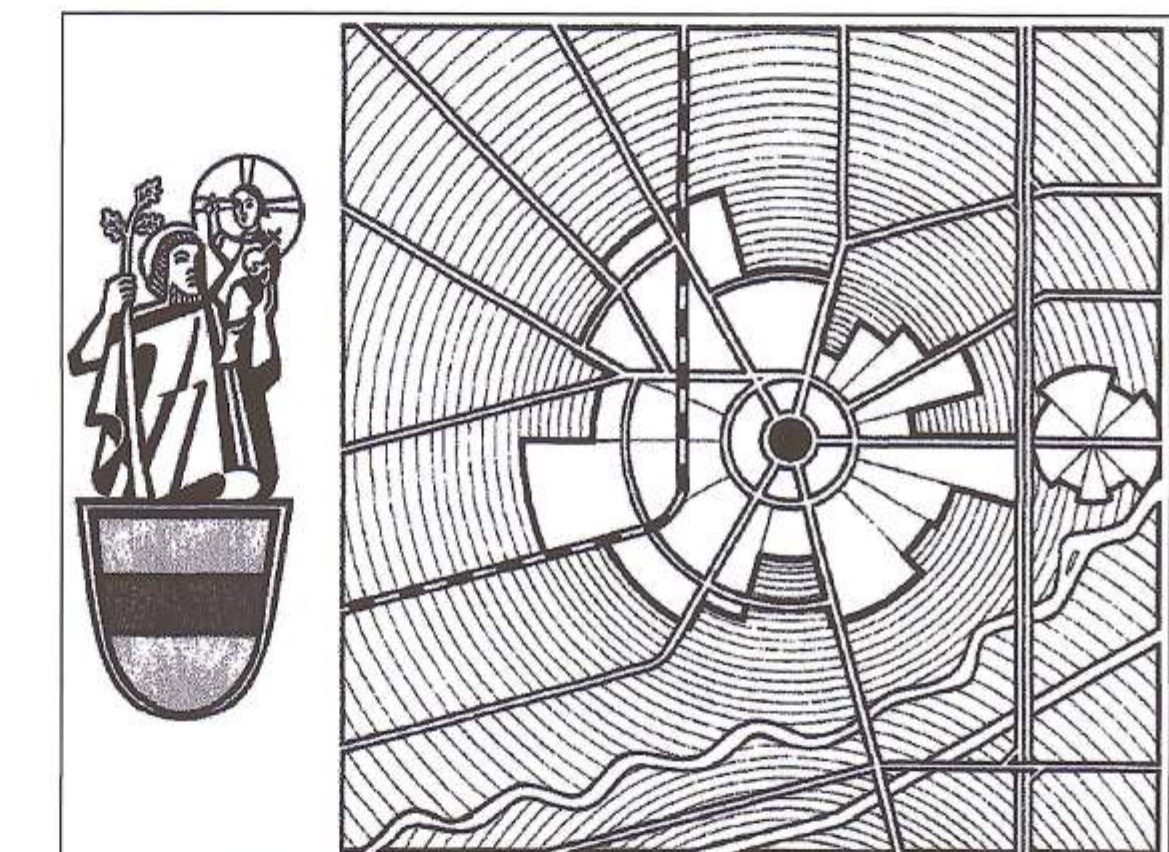
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 01.10.2004
(BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.
3316), in der zzt. gültigen Fassung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung
-BauNVO-) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zzt.
gültigen Fassung
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), in der zzt. gültigen
Fassung
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der
Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV. NW. S. 686/ SGV NW 2023) zuletzt geändert
durch Gesetz vom 30.04.2000 (GV. NRW. S. 160 / SGV NRW 2023), in der zzt. gültigen
Fassung
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in
der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am
09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der zzt. gültigen Fassung.

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000



STADT WERNE



Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN 50 D

NAHVERSORGUNGSSTANDORT STOCKUM

Maßstab

1 : 500

PLANBEARBEITUNG

ARCHPLAN

STADTENTWICKLUNG
Mühlenstr. 61 59348 Lüdinghausen
Tel. 02591 / 980 788-0 Fax: -9
www.archplan-s.de mail@archplan-s.de