



Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit baulicher Anlagen**
 - Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO. Das festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung gewerblich-industrieller Nutzungen einer Maschinenfabrik zur Herstellung von Produkten der Hebe-, Kran- und Aufzugtechnik. Zulässig sind alle dafür erforderlichen Gebäude, Anlagen und Nutzungen.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO. Als Gebäudehöhe gilt die höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdachgebäuden die Attika des obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss). Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um max. 2,0 m überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäudegrund zurücktreten.
 - Ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB. In dem mit GH 80 m ü. NHN festgesetzten Baugelände des Sondergebietes darf das festgesetzte Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 80 m ü. NHN ausnahmsweise auf ein Maß von 100 m ü. NHN erhöht werden. Dabei wird bestimmt, dass dieses erhöhte Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine Grundfläche von 1.000 m² nicht überschreiten darf und außerhalb des Schutzstreifens der Richtfunkverbindung liegen muss.
- Massenfläche**

Die in nachrichtlicher Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch dargestellte Massenfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Gerüschemissionskontingentierung. Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für das SO - Gebiet Emissionskontingente festgesetzt. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen A bis L sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} weder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	L _{eq} tags dB(A)/m²	L _{eq} nachts dB(A)/m²
TF A	50	35
TF B	63	48
TF C	69	54
TF D	64	39
TF E	57	42
TF F	65	50
TF G	56	40
TF H	68	53
TF I	62	47
TF J	62	47
TF K	63	48
TF L	68	53

Für die maßgeblichen Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} der Teilfläche A bis L um folgende Zusatzkontingente:

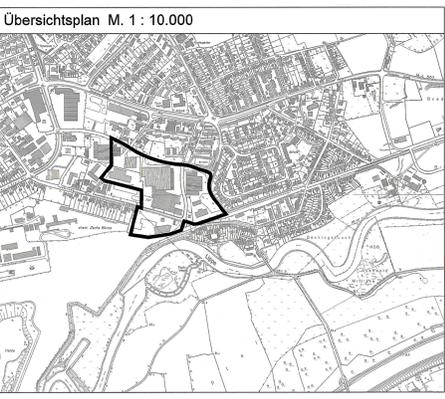
Immissionsort	Zusatzkontingent L _{eq} dB	
	Tag	Nacht
Stollenweg 14	5	5
Waldstraße 31	1	1
Waldstraße 33	2	2
Waldstraße 35	3	3
Lippestraße 78	4	4
Lippestraße 84-138	1	1

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{eq} ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 28.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_{eq} gemäß TA Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{eq} nicht überschreiten (L_{eq} ≤ L_{IK}).
- Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an dem maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten wird. Quelle DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006) Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter: Die DIN 45691 kann bei der Stadtplanung, Stadt Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1, eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- Lärmschutzanlagen**

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann eine Lärmschutzanlage bis zu der in der Planzeichnung angegebenen Höhe errichtet werden, sofern dies zur Einhaltung der festgesetzten Schallkontingente erforderlich ist. Sollte am nördlichen Rand des Plangebietes die Errichtung einer Lärmschutzanlage erforderlich werden, ist innerhalb des festgesetzten Ein- / Ausfahrtbereiches zur Klöcknerstraße eine schallgedämmte Toranlage vorzusehen sowie die erforderliche Feuerwehrraumfahrt am nördlichen Rand der Gewerbegebäude sicherzustellen.
- Grünordnerische Maßnahmen**
 - Erhalt und Anordnung / Verdichtung vorhandener Gehölze. Auf der mit gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Gehölzstruktur zu erhalten und durch Anpflanzung geeigneter standortheimischer Arten anzureichern.
 - Erhalt der bestehenden Hecke und Entwicklung eines Gehölzsaums. Auf der mit gekennzeichneten Fläche ist eine Pflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen im 1,00 m x 1,00 m Pflanzabstand zu bepflanzen. Die entlang der Grundstücksgrenze bestehende Hecke ist zu erhalten und zu pflegen.

Verfahrensvermerke

- Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
- öffentl. best. Verm.-Ing.
- JUCHHEIM SIEDHOFF
Königsplatz 1, 44139 Dortmund
Tel. 0231-9557-100
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Werne vom 28.06.2011 aufgestellt; und am 29.06.2011 fortläufig im Amtsblatt der Stadt Werne, bekannt gemacht worden.
- Werne, 30.06.2011
Vorstandsvorsitzender Schriftführer
- Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 04.05.2016 öffentlich ausliegen.
- Werne, 08.05.2016
Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 09.08.2016 bis einschließlich 23.08.2016 erneut öffentlich ausliegen.
- Werne, 24.08.2016
Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Stadt Werne am 28.09.2016 als Satzung beschlossen worden.
- Werne, 29.09.2016
Bürgermeister Schriftführer
- Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) im Amtsblatt der Stadt Werne, am 06.10.2016 bekannt gemacht worden.
- Werne, 06.10.2016
Bürgermeister



I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- GRZ 1,0** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- GH 70,00 m ü. NHN** Gebäudehöhen als Höchstmaß in Metern über NHN gem. § 16 BauNVO
- BMZ 10,0** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - Überbauung ab einer lichten Höhe von 68,00 m über NHN bis zu einer Gebäudehöhe von 70,00 m über NHN
- Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Ein-/Ausfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen für Anpflanzungen und Pflanzbindungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB zu erhaltender Baumbestand
 - Nummerierung der grünordnerischen Maßnahmen
- Sonstige Festsetzungen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Werne
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Thyssengas GmbH
 - Teilflächen (TF A) - (TF L) zur Emissionskontingentierung
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. textl. Festsetzung Nr. 2.2)
 - Lärmschutzanlage 1 (H = 2,00 m über festgesetzten unteren Bezugspunkt)
 - Lärmschutzanlage 2 (H = 2,00 m über festgesetzten unteren Bezugspunkt)
 - unterer Bezugspunkt für Lärmschutzanlage 2 als Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

- oberirdische Freileitung mit Schutzstreifen (s. textl. Hinweis Nr. 5)
- unterirdische Abwasserleitung
- Massenfläche
- Richtfunkverbindung mit Schutzstreifen
- verrohrt Gewässer (Weilbach) (s. textl. Hinweis Nr. 7)

III. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB (im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnete Altstandorte und Altanlagen) (s. textl. Hinweis Nr. 2)

IV. Sonstige Darstellungen

- Bemaßung von Abständen
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Bebauung
- Geländehöhen
- Baumbestand
- Maß der Hochspannungsleitung 110 kV

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zzt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zzt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zzt. gültigen Fassung
- Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungserisse in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2-7120) in der zzt. gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 668; SGV. NW. 2023) in der zzt. gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in der zzt. gültigen Fassung
- Gesetz zur Sicherung der Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NW. S. 566) in der zzt. gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) SGV. NW 77 in der zzt. gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.06.1980, in der zzt. gültigen Fassung

HINWEISE

- Bodendenkmäler**

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW der Stadt Werne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Allstattenverdachtsflächen**

Bei geplanten Nutzungsänderungen, Baugenehmigungsverfahren und/oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten Allstattenverdachtsflächen ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden zu beteiligen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Gegebenfalls sind Untersuchungen durchzuführen, diese sind im Vorfeld mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen.
- Kampfmittel**

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaustrub außergewöhnlich verbaut oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeihilfungsstellen Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Werne oder Polizei zu verständigen.
- Arenschutz**

Vor dem Abbruch von Hallen oder Gebäuden ist eine Ausfluchtkontrolle durchzuführen, um das Vorhandensein von Fledermausquartieren an den Gebäuden sicher ausschließen zu können. Wird bei der Ausfluchtkontrolle ein Quartier festgestellt, sind vor dem Abbruch weitere Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Auflagen von Eissturzquartieren).
- Der Abriss und die Baufeldräumung** (insbesondere die Entfernung von Hecken und Bäumen) ist während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli nicht zulässig.
- Schutzstreifen Hochspannungsfreileitung**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWL Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
- Verwertung und Einsatz von Sekundärbaustoffen**

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Baustoffe, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenermaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen, Kellervollungen) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenermaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
- Überbauung des verrohrten Gewässers Weilbach**

Eine Überbauung des verrohrten Gewässers Weilbach darf nur in Abstimmung mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt als Untere Wasserbehörde erfolgen. Hierfür ist je nach Umfang der Überbauung vorläufig ein Verfahren nach § 99 Landeswassergesetz oder nach § 98 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen.