



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am beschlossen worden.

Werl, den

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am

Werl, den

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom durch Anbahnung in der Zeit vom

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am

Werl, den

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am

Werl, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am

Werl, den

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage Stand März 2010 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. ... wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

I.A.

FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
3. Anlagen für soziale und ges. unheilliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung, z. B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

2 We Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Grundstücks gem. § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO

AH/FH 9,00 m ü. EFH maximal zulässige Attikahöhe / Firsthöhe

FH 8,00 m ü. EFH maximal zulässige Firsthöhe bei einem einseitig geneigten Pultdach

AH/TH 6,50 m ü. EFH maximal zulässige Attikahöhe / Traufhöhe

Die Traufhöhe ist wie folgt zu messen: Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnitt der Außenkante Umfassungswand mit der Dachhaut und die Attikahöhe bis zur Oberkante der Attika

Die festgesetzten First-, Trauf- und Attikahöhen (FH/TH/AH) beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH). Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf min. 0,10 m bis max. 0,40 m über der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Gradienten der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe

Die im Plan festgesetzte Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens (Oberkante) kann um 25 cm über- bzw. unterschritten werden.

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Höhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.

Dachgauben und -einschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten insgesamt nicht mehr als 3/5 der darunter liegenden Gebäudewand beträgt. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Giebelwänden mindestens 1,25 m entfernt bleiben. Für Dacheinschnitte gilt Gleiches.

Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0 bis 45° zulässig.

St Straßenbegrenzungslinie

F+R Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

St Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

Zweckbestimmung: Stellplätze

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzurühen.

Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

Ein- und Ausfahrverbot gem. § 9 (1) 11 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche sind auf mindestens 30 % der Fläche heimische Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung sachgerecht anzupflanzen.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

no Naturdenkmal

no Baudenkmal

Sonstige Darstellungen

vorhandene Flurstücke

geplante Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude

geplantes Gebäude

geplante Aufteilung Verkehrsflächen

Höhen über NN (Urgelände)

Sichtdreieck

IMMISSIONSSCHUTZ

Nach den, in den Abbildungen 5.1 und 5.2 sowie 5.3 und 5.4 der schalltechnischen Untersuchung (Accon, Köln, Dez. 2018) dargestellten Lärmpegelbereichen ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß $S_{R,w}$ (erf. R_w) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebaute Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolllädenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
I	≤ 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden. Aus schalltechnischer Sicht sollten günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der Schall abgewandten Seite) vorgesehen werden.

HINWEISE

Archäologie

Im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung wurden mehrere Nord-Süd orientierte Baggerschnitte angelegt. Dabei wurde auf dem nach Norden flach geneigten Gelände ein relativ hoher A-Horizont (Pflanzhorizont) und darunter ein unterschiedlich mächtiges Kolluvium (flächiger, natürlicher Erdauftrag) festgestellt. Das bedeutet, dass die archäologischen Befunde - die unter dem Kolluvium angetroffen wurden - teils deutlich über einem halben Meter im Boden erst erhalten sind. Die Sondagen haben eine lockere Streuung archäologischer Befunde ergeben. Aufgrund der lockeren Befundstreuung und des abdeckenden Kolluviums wurden die durch die Baggerschnitte erfassten archäologischen Befunde vollständig abgearbeitet (Planumsaufnahme, Profilschnitte, Fundamentnahme). Es ergeben sich für die Umsetzung der Planung folgende Vorgaben:

- Die Errichtung der Erschließungsanlagen ist durch eine vom Vorhabenträger zu beauftragende archäologische Fachfirma zu begleiten, da die Erdarbeiten hier in jedem Falle tiefer als 0,50 m reichen werden. Mögliche archäologische Befunde sind zu entnehmen, zu untersuchen und zu dokumentieren.
- Aufgrund der Tiefenlage (teils deutlich über 0,50 m) ist davon auszugehen, dass bei einer nicht tief in den Boden eingreifenden Gründung für neue Wohnhäuser (Fundamentplatten) keine archäologischen Befunde angeschnitten werden. Diese Häuser können damit ohne weitere Auflagen gebaut werden.
- Bei der Planung einer Wohnbebauung mit Unterkellerung ist der jeweilige Baugrubenausbau archäologisch zu begleiten (LWL-Archäologie in Westfalen, Außenstelle - Opladen), damit eventuell auftretende archäologische Befunde entnommen, untersucht und dokumentiert werden können.

Alltlasten / Bodenschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertbar sind, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung getrennt zu lagern und später wieder einzubauen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbox. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass als vorsorgliche Maßnahme Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen dürfen und die Vorgaben des § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 2 zu beachten sind. Des Weiteren ist bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).

Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung Wasser- und Wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 634).



1:10.000

Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 125

Werl-Büderich

Schlesienstraße / Mönigstraße

gem. § 13 b BauGB

Wallfahrtsstadt Werl

N

1:500