



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
(2) Zulässig sind Wohngebäude.
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

HINWEISE

Allgemein
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 4 Werl-Westönnen „Makenfeld“, 2. Änderung gem. § 13a BauGB treten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4 Werl-Westönnen „Makenfeld“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Werl-Westönnen „Makenfeld“, 2. Änderung gem. § 13a BauGB außer Kraft.

Altlasten/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 verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung getrennt zu lagern und später wieder einzubauen.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baurestoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

Artenschutz

Bauvorbereitende Maßnahmen (z. B. Baufeldräumung) zum Schutz europäischer Vogelarten sind während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli unzulässig.

Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig. Bei zwingender Abweichung von dieser Regelung ist eine Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Die Vorgaben des § 39 BNatSchG sind zu beachten.

Es 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.

Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gesichert und erhalten wird.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Gemeinde als Untere Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax 02761-937520), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist nach § 16 (4) DschG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des BauGB vom Rat der Wallfahrtsstadt Werl am xx.xx.20xx beschlossen worden.

Werl, den

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.

Werl, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Folgetag dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Werl, den

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand Juli 2021, 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.

Übersichtsplan M. 1:7.500



Wallfahrtsstadt Werl

Bebauungsplan Nr. 4
Werl-Westönnen
"Makenfeld", 2. Änderung
gem. § 13a BauGB

Stand: Juli 2021
FB III - Abt. 61 - Scheil/Ha