

# Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"



**EINLEITUNGSBESCHLUSS**  
Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Oberbergstraße" gem § 2 (1) BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 25.02.2016 beschlossen worden.

Werl, den 14.07.2017  
gez. Grossmann  
Bürgermeister  
Der Beschluss ist am 01.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Werl, den 14.07.2017  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2016 bis 16.01.2017 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Werl, den 14.07.2017  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12.12.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.01.2017 gebeten.  
Werl, den 14.07.2017  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

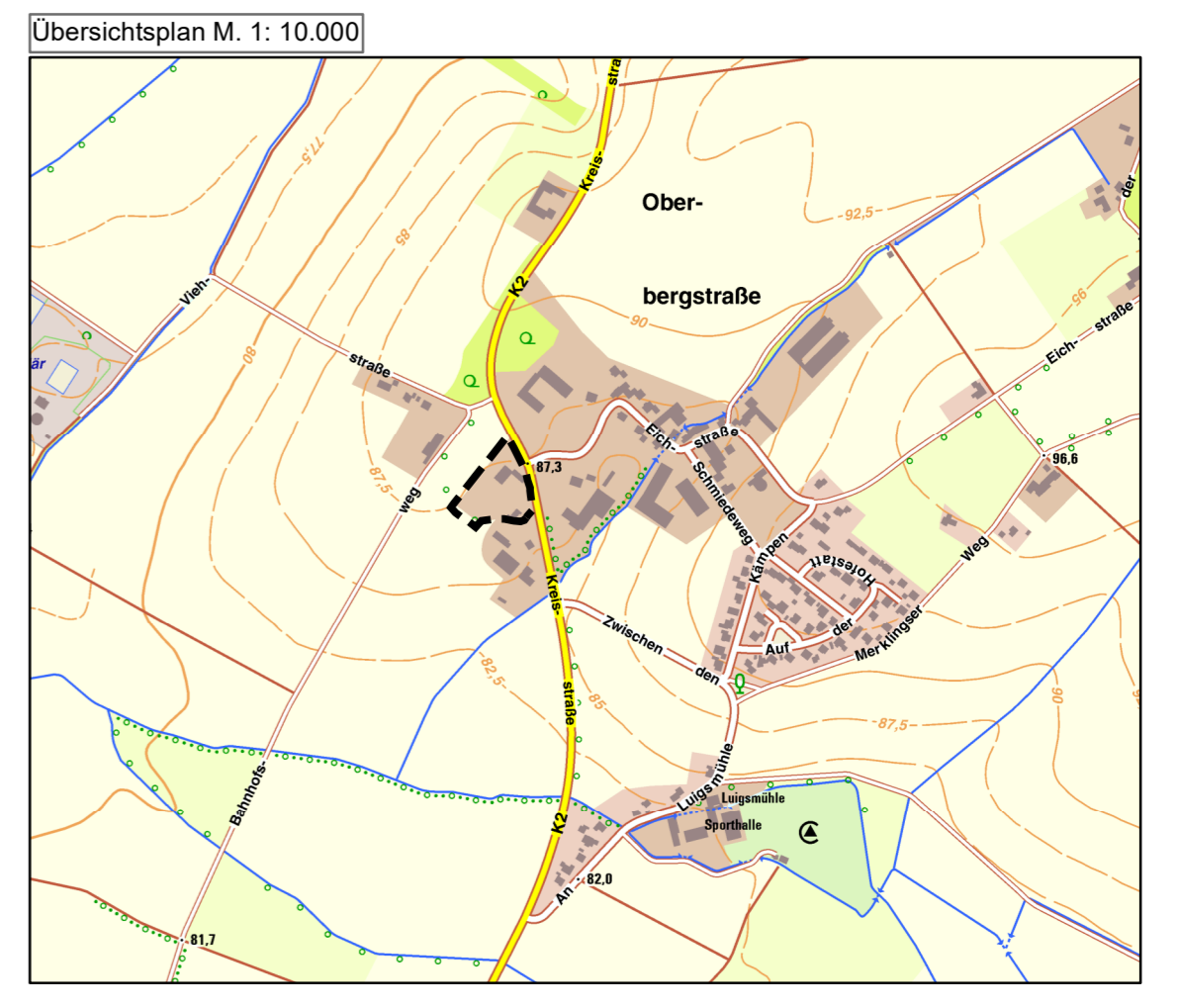
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**  
Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung und Einholung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit von 16.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 12.05.2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 16.06.2017 eingeholt.  
Werl, den 14.07.2017  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**ABWÄGUNG UND BESCHLUSS**  
Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.  
Werl, den 14.07.2017  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 14.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.  
Werl, den 16.11.2017  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**  
Die Planunterlage, Stand Januar 2017, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Werl, den 29.06.2017  
gez. Juchheim  
öffentl. best. Vermessungsingenieur

**ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES**  
Der Bebauungsplan Nr 121 "Oberbergstraße" gem. § 2 (1) BauGB - wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.  
Werl, den 16.11.2017  
gez. Pöpsel  
i.A.



## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 Bst. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)  
§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)  
§ 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)  
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## HINWEISE

**Artenschutz**  
Als vorsorgliche Maßnahme sollten Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG zu beachten. Bei der Bauausführung ist 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.

**Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**  
1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt - Sachgebiet Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.  
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

**Denkmalschutz und -pflege**  
Der Bebauungsplan betrifft den Ortsteil Bergstraße in Werl. Bergstraße ist im 9. Jahrhundert in den „Corveyer Traditionen“ als Birgostrotun erstgenannt und gehört zu den in den Geschichtsquellen der Hellweg-Lößbörden am frühesten bezeugten ländlichen Siedlungen. Es ist zu vermuten, dass sich Reste der früheren Bebauung (Hofanlage) noch im Boden erhalten haben. Somit liegt im Plangebiet nach dem DSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal.  
Nach, im März 2017 durchgeführten Sondagen in den überplanten Bereichen konnten die vorhandenen Funde vollständig dokumentiert werden. Eine weitere Begleitung der Bauarbeiten ist dementsprechend in diesen Flächen nicht notwendig. Vor Beginn der Abrissarbeiten im Bereich des noch bestehenden unterkellerten Hauses ist jedoch der LWL zu informieren um etwaige Reste einer älteren Nutzung zu dokumentieren.  
In Planbereich befinden sich darüber hinaus voraussichtlich Überreste der im 13. Jahrhundert errichteten Magdalenenkapelle. Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Reste dieses Bauwerkes gefunden werden ist die Untere Denkmalbehörde zu informieren.  
Im Allgemeinen können bei Bodeneingriffen 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
  - (2) Zulässig sind
    1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
    3. sonstige Wohngebäude,
    4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
    5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    6. sonstige Gewerbebetriebe,
    7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    8. Gartenbaubetriebe,
  - Nicht zulässig sind gem. § 5 (2) BauNVO i.V. m. § 1 (5) BauNVO
    2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
    9. Tankstellen.
  - Die Ausnahmen gem § 5 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Baugrundstückes gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- Bereich mit Ein- und Ausfahrt - gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserleitung
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB  
Zweckbestimmung: Wiese und Hochstauden
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

## Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen für MD zur Festlegung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Baugebiet: Festsetzung für das im Plan mit MD bezeichnete Dorfgebiet: Je 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Textliche Festsetzung zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen: Im gesamten Plangebiet sind die Artenschutzmaßnahmen gemäß der Begründung incl. Umweltbericht umzusetzen

Textliche Festsetzungen zur Kompensation: Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß der Begründung incl. Umweltbericht vorrangig im Plangebiet auszugleichen.

## Sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- 1053 Flurstücksnummer

# Wallfahrtsstadt Werl

## Bebauungsplan Nr. 121 "Oberbergstraße"



Werl, im April 2017 - FB III - Abt 61 - Scheil/Ha



1:500