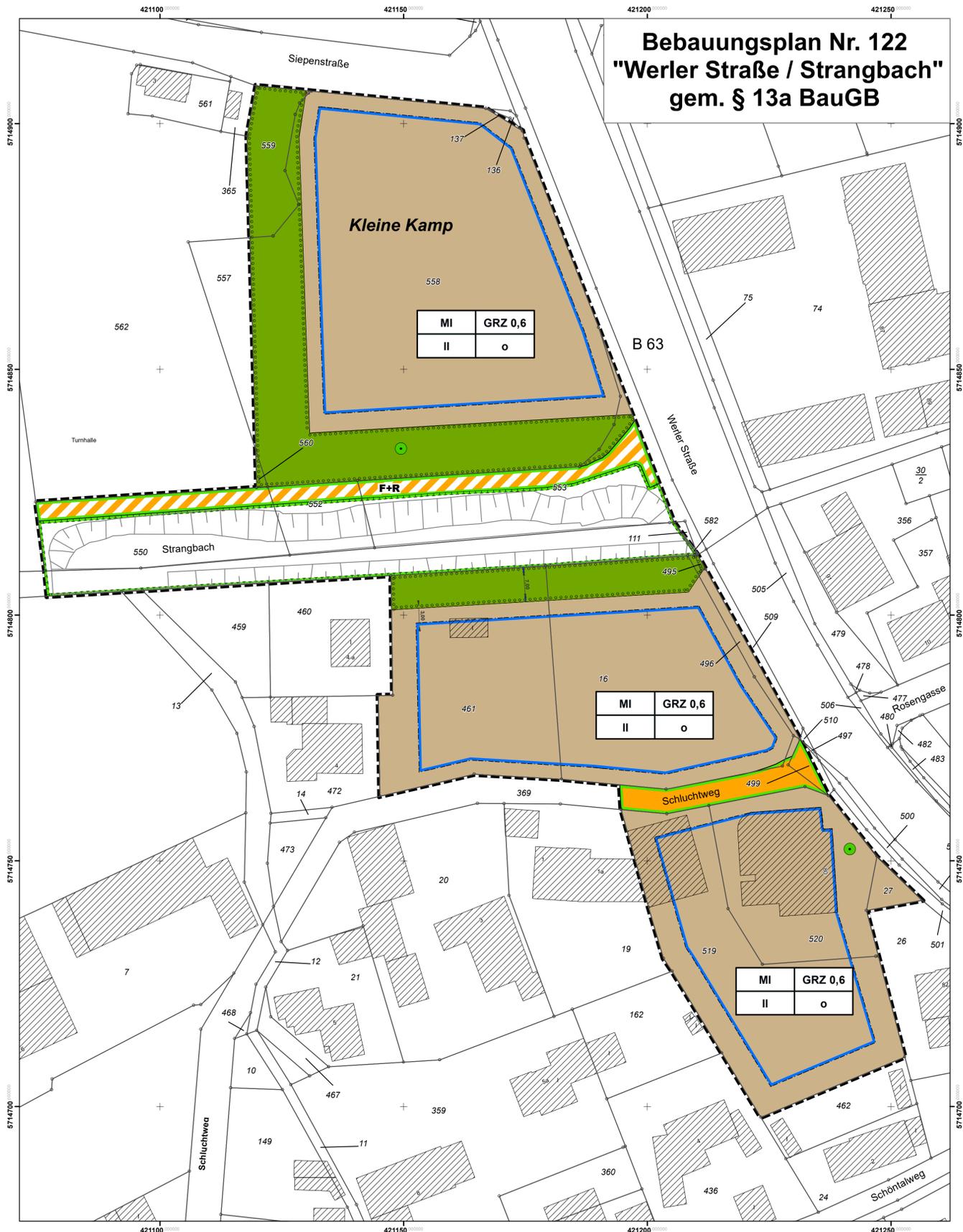


# Bebauungsplan Nr. 122 "Werler Straße / Strangbach" gem. § 13a BauGB



### 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), SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches 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)

### FESTSETZUNGEN

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

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO

6. Gartenbaubetriebe.
- Nicht zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ausnahmen gem. § 6 (3) sind i. V. m. § 1 (6) 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

offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Baum ist gem. § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Gewässer: Strangbach

### HINWEISE

#### IMMISSIONSSCHUTZ

Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen ist bei einem konkreten Bauvorhaben aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 63 und dem damit verbundenen Straßenverkehrslärm im Baugenehmigungsverfahren gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 (MBL. NW S. 1348) und der DIN 4109 eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

#### 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 Bodenverunreinigung 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.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Norm DIN 18915 ((Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III – Planen, Bauen und Umwelt) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.
4. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

#### Denkmalschutz und -pflege

Aufgrund zahlreicher, bereits bekannter Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes ist nicht auszuschließen, dass sich auch innerhalb des Geltungsbereiches Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Vor Beginn der Planumsetzung bzw. im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte das Plangebiet in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL)-Archäologie für Westfalen anhand einiger Baggerschnitte archäologisch untersucht und anhand der Ergebnisse über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen entschieden werden. 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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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 (LWL) ist nach § 16 (4) DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 23.06.2016 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 22.06.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 23.06.2016 durch Anhörung in der Zeit vom 06.07.2016 bis einschl. 05.08.2016 durchgeführt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 28.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 22.06.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.07.2016 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2016 gebeten.

Werl, den 22.06.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Die Fortführung des Bauleitverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 06.09.2016 beschlossen worden.

#### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.09.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.10.2016 gebeten.

Werl, den 22.06.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2016 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 16.09.2016 bis 17.10.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 22.06.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### ERNEUTE OFFENLEGUNG

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2017 den Entwurf mit Begründung zur erneuten Auslegung und erneuten Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und die Begründung haben gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 14.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 06.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 09.03.2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 13.04.2017 erneut eingeholt.

Werl, den 22.6.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den 22.06.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 28.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit 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 29.06.2017

gez. Grossmann

Bürgermeister

#### PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage, Stand April 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

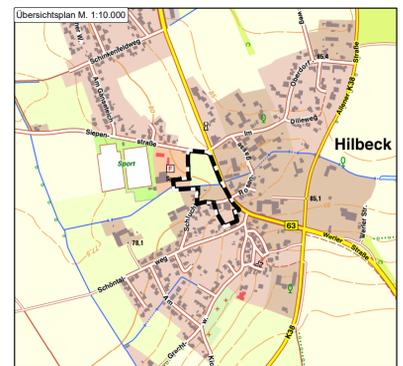
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr.122 „Werler Straße / Strangbach“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den 22.06.2017

gez. Pöpsel

i.A.



# Bebauungsplan Nr. 122 "Werler Straße/Strangbach" gem. § 13a BauGB