



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

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. 668), 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 - PlanV) 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**FESTSETZUNGEN**

- WA** 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die Ausnahme gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- II** 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.
- II** 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 (zwingend) gem. § 16 (4) BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- o/ED** offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a** abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO Die Gebäude sind in Kettenbauweise mit beidseitiger Grenzbebauung zu errichten, wobei die Grenzbebauung auch durch eine Garage erzielt werden kann. Um die südliche Bebauung vor Lärm zu schützen, ist auf der Nord- sowie West- und Ostseite eine geschlossene Front mit einer Höhe von mind. 4 m über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auszubilden. Die Gebäude sind vertikal zu gliedern.
- o** Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- o** Straßenbegrenzungslinie Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten.
- W** Hauptwasserleitung gem. § 9 (1) 13 BauGB

- (A)** Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
- (B)** Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB Zweckbestimmung: Abfanggraben/Abfangmulde für abfließendes Niederschlagswasser mit Ableitung in das städtische Gewässernetz, Unterhaltungsweg
- (C)** anzuflanzende standortgemäße Laubbäume gem. § 9 (1) 25 a BauGB
- (D)** zu erhaltener Baum gem. § 9 (1) 25 b BauGB
- (E)** Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 14 BauGB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Erdebecken) mit Überlauf zum nördlichen Gewässer einschl. Unterhaltungsweg und Gewässerrandstreifen
- (F)** Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 14 BauGB Zweckbestimmung: Notwasserweg/Unterhaltungsweg

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

Zier- und Nutzpflanzen sind mit mind. 50 % heimischen Gehölzen zu gestalten. Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Kombinationen mit mineralischen Feststoffen (z. B. Bruchsteine) sind zulässig. Dabei dürfen die mineralischen Feststoffe maximal 10 % einer Vegetationsfläche (zusammenhängender Teilbereich der Grünfläche, z. B. Vorgarten) bedecken.

**nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

- (LB)** Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 9 (6) BauGB Hier: geschützter Landschaftsbestandteil LB C.4.14 „Hecken südlich Werl“ mit einem Pflanzgebel (Entwicklung eines Gehölzstreifens mit 1 Lebensraumtypischen Gehölzen) einschl. Gewässerrandstreifen Beschreibung, Schutzzweck und Abgrenzung sind dem Landschaftsplan VI „Werl“ zu entnehmen.

**Festsetzungen zum Immissionsschutz**

- IV** Abgrenzung Lärmpegelbereich Nach den Lärmpegelbereichen ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. RW, res) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließl. ch Türen, Fenster, Rollläden und Zusatzvorrichtungen wie z. B. Lüftungsanlagen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräumen u. ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzutragen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräumen u. ä.	in Behälterräumen u. ä.	min. erf. R <sub>w,ae</sub> des Außenbauteils in dB
I	≤ 55	30	-	-
II	56 – 60	30	30	30
III	61 – 65	35	30	30
IV	66 – 70	40	35	35
V	71 – 75	45	40	40

Ab dem Lärmpegelbereich III sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden.

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) vorgezogen werden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 (4) BAUO NW I. V. M. § 9 (4) BAUGB**

- FH** maximal zulässige Firsthöhe
- AH/FH(SG)** maximal zulässige Attikahöhe/Firsthöhe bei einem Staffelgeschoss
- FH(PD)** maximal zulässige Firsthöhe bei einem einseitig geneigten Pultdach
- AH/TH** maximal zulässige Attikahöhe/Traufhöhe

Bei Flachdächern entspricht der höchste Punkt der Attika der max. zulässigen Traufhöhe. Bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss mit Flach- oder Pultdach darf der höchste Punkt der Attika bzw. die Dachoberkante der höheren Seite 9,00 m betragen, wenn die Außenwände gegenüber den darunter liegenden Außenwänden abseitig mind. 1,00 m zurück versetzt sind, mit Ausnahme der nördlichsten Gebäudereihe, bei der das Staffelgeschoss auf der Nordseite nicht zurück versetzt sein muss und der höchste Punkt der Attika bzw. die Dachoberkante der höheren Seite 10,00 m betragen darf.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) und der Schnittlinie der Außenkante der Umfassungswand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die Höhe der niedrigeren Seite. Bei einem flach geneigten Dach gilt die Oberkante der Attika (AH).

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der oberen Begrenzung der Dachfläche. Bei Pultdächern gilt die Dachoberkante der höheren Seite.

Die festgesetzten First-, Trauf- und Attikahöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf min. 0,10 m bis max. 0,40 m über der in der Mitte des Grundstücks gemessenen Gradiente der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

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 Dachzeilen insgesamt nicht mehr als 3/5 der darunter liegenden Gebäudebreite beträgt. Die Seitenwände der Dachgauben müssen von den freien Gebäudewänden mindestens 1,25 m entfernt bleiben. Für Dachzeilen gilt Gleiches.

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

**sonstige Darstellungen**

- vorhandenes Grundstück
- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude
- geplantes Gebäude
- geplante Aufteilung der Verkehrsflächen
- Höhen über NN (Urgulände)
- Böschung

Änderungen nach der erneuten Offenlegung sind rot gekennzeichnet.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 01.03.2017 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am  ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am  ortsüblich bekannt gemacht worden.

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 01.03.2017 durch Anhörung in der Zeit vom 02.05.2017 bis einschl. 02.06.2017 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 20.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Vorwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.04.2017 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage - zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.06.2017 gebeten.

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom  zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum  gebeten.

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am  die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und der Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

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

**ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am  die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die erneute Erholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen / Informationen haben in der Zeit vom  bis  einschl. öffentlich ausliegen.

**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.

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

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

**PLANUNTERLAGE**

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

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

**HINWEISE**

**Archäologie**  
Archäologische Untersuchungen sind mittels Baggersondungen frühzeitig erfolgt. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Funde/Befunde festgestellt und die Fläche ist aus bodenkundlich-archäologischer Sicht zur Bebauung freigegeben.

**Altlasten/Bodenschutz**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind folgende Hinweise zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abklärung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten 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 entsorgen.
- 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 Verunreinigung oder Vergrübelung zu schützen. Er ist vorrangig im Planungsgebiet zu sichern, zur Wiederverwendung getrennt zu lagern und später wieder einzubauen.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschutzkarte. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Boden ausgebaut, Bauschutz, Straßenaufbruch und ausgewählten Baustoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter [www.aio-info.de](http://www.aio-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

**Artenschutz**

Bauvorberreitende Maßnahmen (z. B. Baufeldräumung) zum Schutz europäischer Vogelarten **wird** während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli **verboten**.

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

Der geschützte Landschaftsbestandteil LB C.4.14 „Hecken südlich Werl“ entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze ist in seiner Gesamtheit zu erhalten und durch Anpflanzungen zum Lückenschluss zu entwickeln. Insbesondere sind die dort stehende alte Eiche sowie die Hasel- und Weidenersträucher zu erhalten. Die Vorgaben des § 39 BNatSchG sind zu beachten.

Es ist bei der Bauausführung entgegenstehenden 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 **soilte sichergestellt werden, 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.

**DIN-Vorschriften**

Die DIN-Normen, auf die Bezug genommen wird, liegen bei der Stadtverwaltung Werl im Fachbereich III zur Einsichtnahme für jedermann bereit.



**Wallfahrtsstadt Werl**  
**Bebauungsplan Nr. 123**