

**AUFSTELLUNGSBESCHLUS**  
 Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 11.11.2019 beschlossen worden.  
 Werl, den 18.12.2020  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Werl, den 18.12.2020  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 11.11.2019 durch Anhörung in der Zeit vom 07.01.20 bis einschl. 07.02.2020 durchgeführt.  
 Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Werl, den 18.12.2020  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.12.2019 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.02.2020 gebeten.  
 Werl, den 18.12.2020  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**  
 Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.07.2020 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2020 gebeten.  
 Werl, den 18.12.2020  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

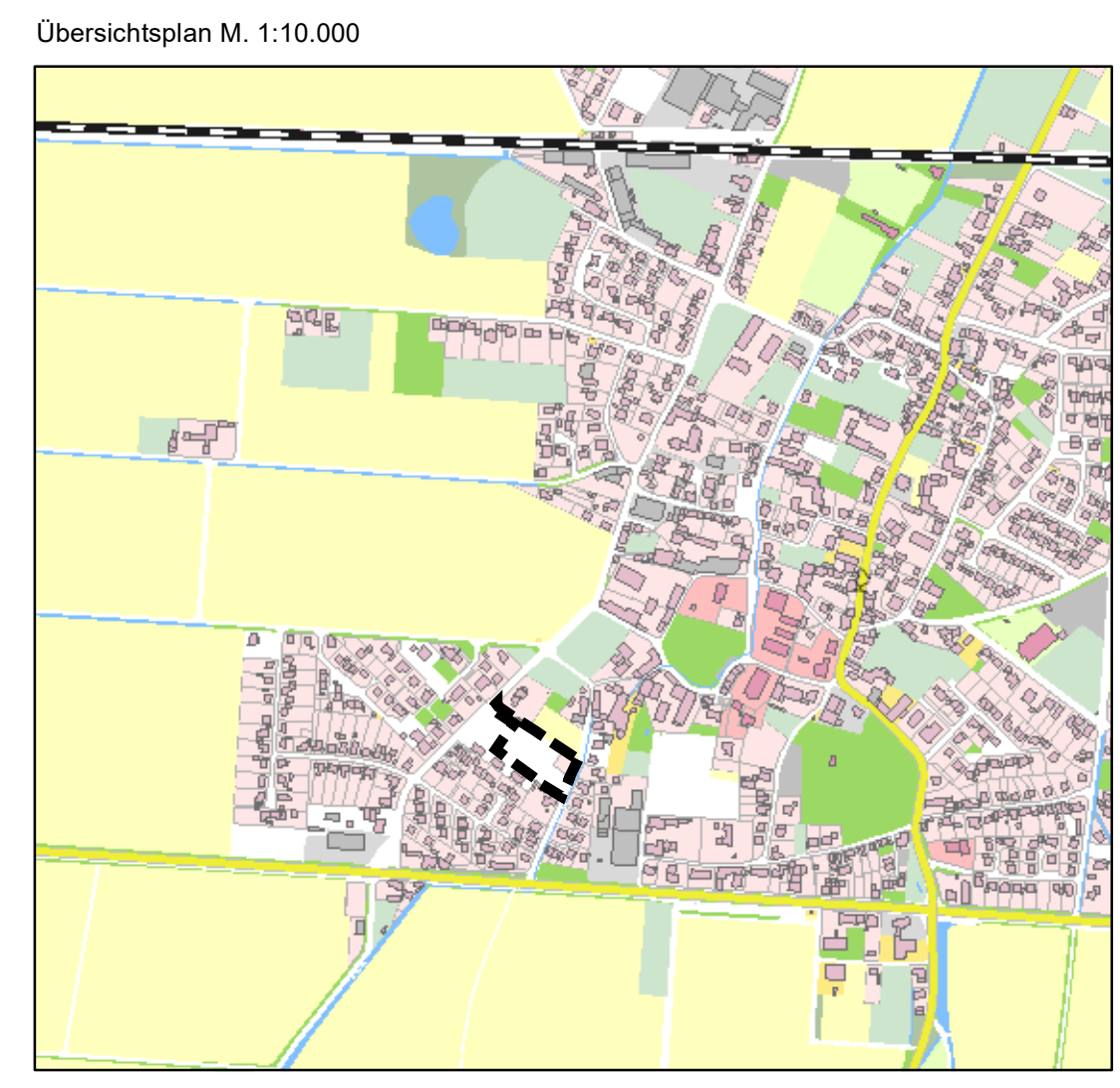
**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**  
 Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Entwürfe des Planwerks und der Begründung zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.  
 Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.07.2020 bis 12.08.2020 einschließlich öffentlich ausgestellt.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Werl, den 18.12.2020  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUS**  
 Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Werl, den 18.12.2020  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**  
 Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Folgebild 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 04.01.2021  
 gez. Höbrink  
 Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**  
 Die Planunterlage, Stand Januar 2020, entspricht den Anforderungen des § 1 der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Werl, den 04.01.2021  
 gez. Juchheim  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Werl-Westönnen Wohngebiet Weststraße / Hohle Straße“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.  
 Werl, den 04.01.2021  
 gez. Pöpsel  
 i.A.



**Wallfahrtsstadt Werl**  
**Bebauungsplan Nr. 127**  
**"Werl-Westönnen Wohngebiet Weststraße / Hohle Straße" gem. § 13a BauGB**

Stand: Juni 2020  
 FB III - Abt. 61 Sche/Ha

1:500

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung des Landes 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)
- 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  3. Anlagen für soziale und ges. und gesundheitliche Zwecke.
 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)
- Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Grundstücks gem. § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Höhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.  
 Es sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0 bis 45° zulässig.
- Straßenbegrenzungslinie  
 Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten.
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB  
 Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB  
 Besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB  
 Zweckbestimmung: Stellplätze
- Einsteckplätze für Kraftfahrzeuge auf den Baugrundstücken sind mit Anpflanzungen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzuzüchten.

- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB  
 Auf der öffentlichen Grünfläche sind auf mindestens 30 % der Fläche heimische Sträucher und sonstige Bepflanzung sachg. erect anzupflanzen.
- Private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB  
 Auf der privaten Grünfläche sind auf mindestens 30 % der Fläche heimische Sträucher und sonstige Bepflanzung sachgerecht anzupflanzen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
- Anpflanzung Bäume gem. § 9 (1) 25 a BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Begünstigter: Wallfahrtsstadt Werl

**Textliche Festsetzungen**

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

**Sonstige Darstellungen**

- vorhandene Flurstücke
- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- geplantes Gebäude
- geplante Aufteilung Verkehrsflächen

**HINWEISE**

**Archäologie**  
 Es wurde eine, durch den LWL begleitete, archäologische Untersuchung in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kam, dass es sich bei der Fläche um ein Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz etz handelt. Daraus wurden Vorgaben für die Bebauung abgeleitet, in der Art, dass ein Bodenabtrag bis zu 90 Zentimetern einschließlich für das Bodendenkmal ist. Darüber hinaus gehende Baugruben müssen einer Bodendenkmaltrechtlichen Betrachtung unterzogen werden n.  
 Es ergeben sich für die Umsetzung der Planung folgende Vorgaben:

- Bei Eingriffen in den Boden, die tiefer als 90 cm sind, ist eine archä ologische Baubegleitung notwendig, z. B. Gebäude mit Keller und Kanalbau. Au fgrund der Befundsituation, ist davon auszugehen, dass in den Teilbereichen, in denen Erdarbeiten mit einer Tiefe größer 90 cm durchgeführt werden archäologische Ausgrabungen notwendig sind.

**Alllasten / 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 DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorzüglich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwertung 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 Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baurestoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

**Artenschutz**

- Vermeidungsmaßnahmen für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna  
 Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vogel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
- Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen  
 Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahme genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

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.