

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3636), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**FESTSETZUNGEN**

- 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 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW.
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudebereiche dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudekanten 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), bebauter Anteil des Grundstücks gem. § 19 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 (4) BauNVO
- II-III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) gem. § 16 (4) BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Höhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.
- Straßenbegrenzungslinie (Straßenbegrenzungslinie) erhalten
- Verkehrsfäche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsfäche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB Zweckbestimmung: Stellplätze
- Verordnungsfäche gem. § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Umformstation
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB Begünstigte: Stadtwerke Werl
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB Zweckbestimmung: öffentliche Grünfläche als Begegnungsfläche
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB Zweckbestimmung: Mehrgenerationenspielfeld

**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 natürlichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 15 % dieser Fläche sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Kombinationen mit mineralischen Feststoffen (z. B. Bucheteine) sind zulässig. Dabei dürfen die mineralischen Feststoffe maximal 10 % einer Vegetationsfläche (zusammenhängender Teilbereich der Grünfläche, z. B. Vorgarten) bedecken.

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

- FH maximal zulässige Firsthöhe
  - AH/FH(SG) maximal zulässige Attikahöhe/Firsthöhe bei einem Staffelschloss
  - FH(PD) maximal zulässige Firsthöhe bei einem einseitig geneigten Pultdach
  - AH/TH maximal zulässige Attikahöhe/Traufhöhe
  - H maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bei Flachdächern entspricht der höchste Punkt der Attika der max. zulässigen Traufhöhe. Bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelschloss mit Flach- oder Pultdach darf der höchste Punkt der Attika bzw. die Dachoberkante der höheren Seite 13,00 m (bei II bis III geschossiger Bebauung) bzw. 9,00 m (bei II geschossiger Bebauung) betragen, wenn die Außenwände gegenüber den darunterliegenden Außenwänden einseitig mind. 1,00 m zurückversetzt sind.
- Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFH) und der Schräglinie der Außenkante der Umfassungswand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die Höhe der niedrigeren Seite. Bei einem fach 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 Höhe (H) ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der oberen Begrenzung der Dachfläche.
- Die festgesetzten First-, Trauf-, Attika- und Gebäudehöhen 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 Gradlinie der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.
- Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Höhe zulässig. Die Außenwandmaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.
- Gruppierter Mehrfamilienhäuser 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 1/3 der darunterliegenden Gebäudewand 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 0 bis 45° zulässig.

- sonstige Darstellungen**
- vorhandenes Flurstück
  - geplante Grundstücksgrenze
  - vorhandenes Gebäude
  - geplantes Gebäude
  - geplante Aufteilung der Verkehrsflächen
  - Höhen über NN (Urgelände)
  - geplante Standorte Laubbäume

**Änderung nach Offertage**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB  
 Begünstigte: Stadtwerke Werl

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 25.05.2020 beschlossen worden.  
 Werl, den 21.12.2021  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Werl, den 21.12.2021  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 25.05.2020 durch Anhörung in der Zeit vom 10.07.2020 bis einsch. 12.08.2020 durchgeführt.  
 Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Werl, den 21.12.2021  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.07.2020 zur Unterrichtung und Ausfertigung - auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauflage - zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.08.2020 gebeten.  
 Werl, den 21.12.2021  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2021 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 09.04.2021 bis 10.05.2021 einschließlich öffentlich ausliegen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 25.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Werl, den 21.12.2021  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.04.2021 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.05.2021 gebeten.  
 Werl, den 21.12.2021  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Werl, den 21.12.2021  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Folgetag dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.  
 Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.  
 Werl, den 10.01.2022  
 gez. Höbnick  
 Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlagen, Stand Juli 2021, entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geonotrisch eindeutig.  
 Werl, den

\_\_\_\_\_ öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 128 „Werl-Nord 3“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den \_\_\_\_\_

IA \_\_\_\_\_

**HINWEISE**

Allgemein  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 128 „Werl - Nord 3“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17, 17 a und 17a 1. Änderung gem. § 13 BauGB „Werl - Nord 2“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 außer Kraft.

**Archäologie**

Archäologische Untersuchungen sind mittels Baggersondagen frühzeitig erfolgt. Dabei wurden archäologisch relevante Funde/Befunde festgestellt. Nach Durchführung der erforderlichen Ausgrabung und Dokumentation kann die Fläche aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zur Bebauung freigegeben werden.

**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 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 Einrichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Muttboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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 Bauschuttboxe. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baustoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter [www.abos-Info.de](http://www.abos-Info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

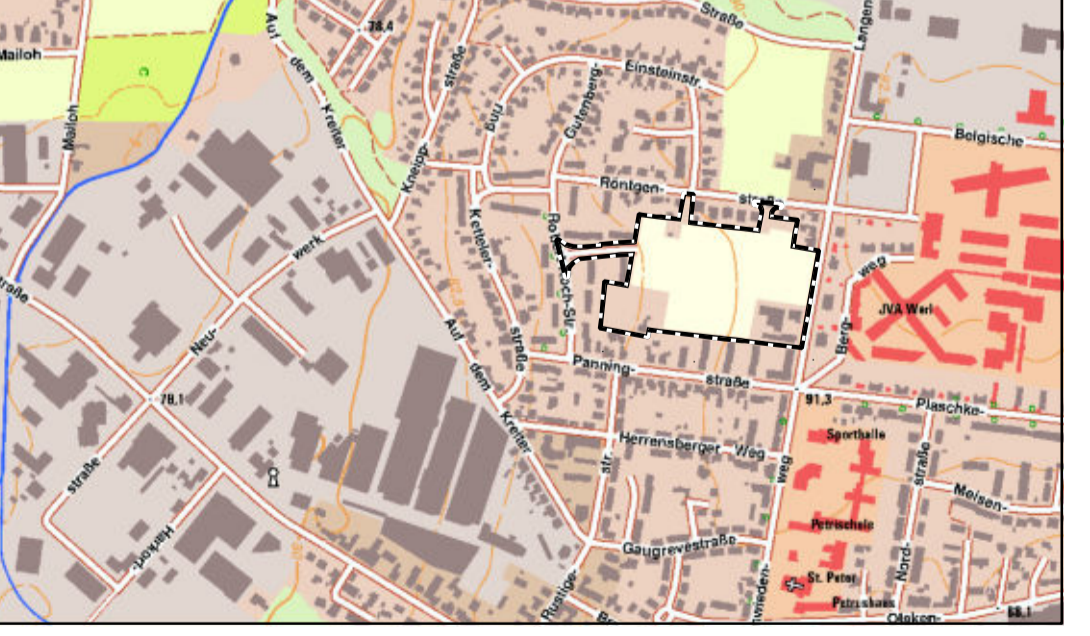
**Artenschutz**

Bauvorbereitende Maßnahmen (z. B. Baufeldräumung) zum Schutz europäischer Vogelarten sind während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli unzulässig. Gebührentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zulässig. Bei zwingender Abweichung von dieser Regelung ist eine Kontrolle durch eine ökologische Bauleitung notwendig. Die Vorgaben des § 39 BNatSchG sind zu beachten.

Es ist bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorfindende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für die 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.

Übersichtsplan M. 1:10.000



**Wallfahrtsstadt Werl**

**Bebauungsplan Nr. 128**

**"Werl-Nord 3"**

Stand: Oktober 2021  
 FB III - Abt. 61 - Schell/HA

1:500