



### Verfahrensvermerke

<p><b>EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 "Oberbergstraße II" gem. § 2 (1) BauGB ist vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 25.06.2020 beschlossen worden. Der Beschluss wurde am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Werl, den 05.05.2021</p> <p>gez. Höbrink Bürgermeister</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Entwurf mit Begründung zur Auslegung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Planentwurf und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2020 bis 31.10.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Werl, den 05.05.2021</p> <p>gez. Höbrink Bürgermeister</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.09.2020 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.10.2020 gebeten.</p> <p>Werl, den 05.05.2021</p> <p>gez. Höbrink Bürgermeister</p>	<p><b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)</b> Der Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 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 vom 05.01.2021 bis einschließlich 04.02.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Schreiben vom 18.12.2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 04.02.2021 eingeholt.</p> <p>Werl, den 05.05.2021</p> <p>gez. Höbrink Bürgermeister</p>
<p><b>ABWÄGUNG UND BESCHLUSS</b> Der Hauptausschuss der Wallfahrtsstadt Werl hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung sowie die Abwägung über die vorgebrachten Anregungen beschlossen.</p> <p>Werl, den 05.05.2021</p> <p>gez. Höbrink Bürgermeister</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b> Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 25.06.2021 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.</p> <p>Werl, den 22.07.2021</p> <p>gez. Höbrink Bürgermeister</p>	<p><b>PLANUNTERLAGE</b> Die Planunterlage, Stand: 01.01.2020, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Werl, den 12.08.2021</p> <p>gez. Juchheim öffentl. best. Vermessungsingenieur</p>	<p><b>ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS</b> Der Bebauungsplan Nr. 130 "Oberbergstraße II" gem. § 2 (1) BauGB wurde aufgestellt von Hoffmann &amp; Stakemeier Ingenieure GmbH Königlicher Wald 7 33142 Büren</p> <p>Büren, den 28.04.2021</p> <p>gez. Caspari Caspari</p>

### I. Erklärung der Planzeichen / zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem. § 9 (7) BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- zulässig sind:  
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,  
 2. sonstige Wohngebäude,  
 3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,  
 4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 5. sonstige Gewerbebetriebe,  
 6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 7. Gartenbaubetriebe,  
 8. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,  
 9. Tankstellen.
- nicht zulässig sind gem. § 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO:  
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,  
 9. Tankstellen.
- Die Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNVO
- offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Bereich mit Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO

### Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzungen

- zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

### Sonstige erläuternde Planzeichen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Gewässerrandstreifen (siehe Hinweis Nr. 5)

### II. Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Beschränkungen der Anzahl der Wohnungen** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB (i.V.m. § 31 (1) BauGB)
- Je 1.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzung** gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch die gleichwertige Anpflanzungen zu ersetzen.
- B Naturschutzrechtliche Festsetzungen**
- Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.993 Biotopwertpunkten.
- Der Ausgleich des Wertpunkdefizits erfolgt auf dem Flurstück 94, Flur 1 in der Gemarkung Oberbergstraße. Als Kompensationsmaßnahme ist geplant, aus einer intensiven Ackerfläche (Biotoptyp 3.1) eine artenreiche Mähwiese (Biotoptyp 3.5) zu entwickeln. Vorab ist zu prüfen, ob eine Selbstbegründung möglich ist, andernfalls sollte die Grünlandsaat mit autochtonem Saatgut erfolgen. (Bei hohem Nährstoffgehalt im Boden begünstigt eine 5-jährige Aushagerungsphase (jährliche mehrmalige Mahdnutzung) ohne zeitliche Bewirtschaftungseinschränkung bei Verzicht auf jegliche Düngung die Umwandlung von Acker in artenreiches Grünland" (LANUV 2008). Auf der Fläche wird auf Pflanzenschutzmittel sowie jegliche Düngung verzichtet. Die Bewirtschaftung wird zeitlich eingeschränkt, die Mahd darf erst ab 01.06. erfolgen. Auf Pflegeumbrüche und Nachsaaten wird verzichtet. So kann auf der Fläche eine Wertverbesserung von 3 Biotopunkten pro m² erfolgen. Um das Wertpunkdefizit von 2.993 Biotopunkten auszugleichen wird demnach eine Fläche von 998 m² benötigt. Damit gilt der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### III. Hinweise

- Denkmalschutz**  
Im Plangebiet liegt nach dem DSchG NW ein Vermutetes Bodendenkmal gem. § 3 (1) Satz 4 vor. Daher ist der Planbereich im Vorfeld von mit Bodeneingriffen verbundenen Vorhaben zunächst durch Baggersondagen näher zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sondagen entscheidet die LWL-Archäologie für Westfalen, ob und in welchem flächenmäßigen Umfang eine weitere Untersuchung der Hofstelle notwendig ist. Des Weiteren ergibt folgender allgemeine Hinweis:  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelzufunde, 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslatte 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 berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).  
Sollten bei Erarbeiten 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.  
Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Kampfmittel**  
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Artenschutz**  
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 für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.  
Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Oberbergstraße II“ und der damit einhergehenden Neuordnung der Hofstelle, der Abbruch der Maschinenhalle erforderlich ist, kann eine potenzielle Betroffenheit der genannten Fledermausarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden.  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Abbrucharbeiten auf die Zeit der Winterruhe erforderlich. Sie sollten möglichst zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle eines nicht vermeidbaren Gebäudeabbruchs außerhalb dieses Zeitraums ist zeitnah vor den Abbrucharbeiten, im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude. Bei einer vorhandenen Quartiernutzung der abzubrechenden Gebäude ist die ggf. Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.
- Gewässerrandstreifen**  
Am südlichen Plangebietsrand verläuft ein Graben "Breiklingsgraben". In einem 5-Meter-Streifen zum vorhandenen Gewässer ist nach § 31 (4) Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Die Anlage von Zäunen und Heckenpflanzungen ist nach § 22 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig.

### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01		-- / -- / --
Änderungen		Datum Projektl./gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: ----	Planner-Zeichnungsnummer: 589-001-00-B4-01-01-00
--	---

**Satzungsfassung**

Wallfahrtsstadt Werl  
Hedwig-Dransfeld-Straße 23-23a  
59457 Werl

Plotname: 589-001-00-B4-01-01-00.pdf  
Datum: 08.02.2021  
Blattgröße: 0,87 x 0,57  
Projektleiter: Ca. gez.: Va.

Maßstab: 1:1.000

Interne Grundlagen-Nr.  
1) ---  
2) ---  
3) ---

Heinz Wilhelm Hünnies  
Kreisstraße 36  
59457 Werl - Oberbergstraße

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 130 "Oberbergstraße II"**

Planinhalt: **Satzungsfassung**

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE GMBH**

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50