

**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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)

§§ 1, 2, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 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 Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Planzeichenverordnung 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
(2) Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. die nicht störenden Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind 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
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB  
besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Böschungfläche gem. § 9 (1) 26 BauGB
- Anlage zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BauGB  
hier: Lärmschutzwall
- Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB

**Immissionsschutz**

Gem. den Ergebnissen der Geräuschimmissions-Untersuchung vom 12.03.2009 einschließlich Nachträgen werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechend der im Nachtrag vom 28.03.2013 dargestellten Lärmpegelbereiche ist gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. R<sub>w, res</sub>) an den Außenbauteilen (Dächer ausgebauter Dachgeschosse, Wände einschließlich Türen, Fenster, Rolllädenkästen und Zusatzeinrichtungen wie z.B. Lüftungsvorrichtungen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen, Büroräumen u. ä. entsprechend der folgenden Tabelle einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume <sup>1)</sup> u. ä.
I	55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für besonders ruhebedürftige Räume (z. B. Übernachtungsräume), die ausschließlich Fenster auf Lärm zugewandten Gebäuseiten aufweisen sind zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumluftung gewährleisten. Diese Lüftungselemente müssen in Verbindung mit den Fenstern bzw. Außenwänden die festgesetzten schalltechnischen Anforderungen erfüllen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist 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. Beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäuseite kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden sollten aus schalltechnischer Sicht günstige Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume auf der Schall abgewandten Seite) vorgesehen werden. Der für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Nachtrag zur Geräuschimmissions-Untersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche II bis IV (s. Anlage 2.1 u. 2.2 des Nachtrages).

Aufenthaltsräume sind aus Schallschutzgründen nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.

Grenze des Geltungsbereiches für aktive Schallschutzmaßnahmen  
Zum Schutz der Terrassen und Freiflächen werden in diesem Bereich Lärmschutzwände erforderlich (s. Geräuschimmissions-Untersuchung, Nachtrag v. 28.03.2013, S. 13)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 (4) BauO NW**  
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Es sind geneigte Dachflächen zwischen 15 und 45 Grad zulässig.  
Im süd-östlichen Teilbereich sowie bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung von 0 bis 45 Grad zulässig.

Erdgeschossfußbodenhöhe  
Die im Plan festgesetzte Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens (Oberkante) kann um 25 cm über- bzw. unterschritten werden.

Für die zulässige Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:  
- Traufhöhe max. 4,50 m / max. 6,00 m / max. 7,50 m  
- Firsthöhe max. 10,00 m / max. 10,00 m / max. 12,00 m  
- Attikahöhe max. 7,00 m (beim Flachdach)

Trauf-, First- und Attikahöhe beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EFH). Davon ausgehend ist die Traufhöhe bis zum Schnitt der Außenkante Umfassungswand mit der Sparrenunterkante und die Attikahöhe bis zur Oberkante der Attika gemessen.

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude
- geplantes Gebäude

**HINWEISE**

**Allgemein**  
Mit Inkrafttreten der 1. Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 "Waltringer Weg / Auf dem Hönningen" für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

**Artenschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass als vorsorgliche Maßnahme Gehölzentnahmen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) erfolgen dürfen und die Vorgaben des § 39 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG zu beachten sind. 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.

**Altlasten, Abfallwirtschaft / Bodenschutz**  
1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten 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. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

**Denkmalschutz**  
Aufgrund archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes, die sich z. T. bis in den Planbereich hinein ausdehnen können und unter der Berücksichtigung, dass noch weitere, bisher unbekannt Fundstellen innerhalb des Planungsbereiches liegen könnten, sollte vor Umsetzung der Planung eine qualifizierte Prospektion mittels Baggerschnitten (keine Ausgrabung) erfolgen.

Grundsätzlich 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 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 DSchG NW), 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 Abs. 4 DSchG NW).

**Sonstiges**  
Die Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), auf die in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz verwiesen wird, liegt bei der Stadtverwaltung Werl (Rathaus, Fachbereich III, Abt. 63 - Bauordnung und Hochbau) zur Einsichtnahme für jedermann bereit.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des BauGB vom Planungs- und Bauausschuss der Stadt Werl am 24.06.2008 beschlossen worden.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Grossmann  
Bürgermeister  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Werl, den 21.02.2014  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 24.06.2008 durch Anhrung in der Zeit vom 08.04.2013 bis einschl. 10.05.2013 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 21.02.2014  
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 08.04.2013 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.05.2013 gebeten.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Entwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.07.2013 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.08.2013 gebeten.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2013 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 09.12.2013 bis einschl. 17.01.2014 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am 28.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Werl hat in seiner Sitzung am 20.02.2014 die Abwägung über alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am 26.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Grossmann  
Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

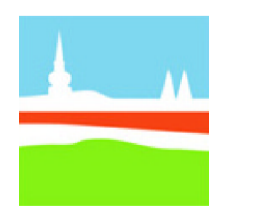
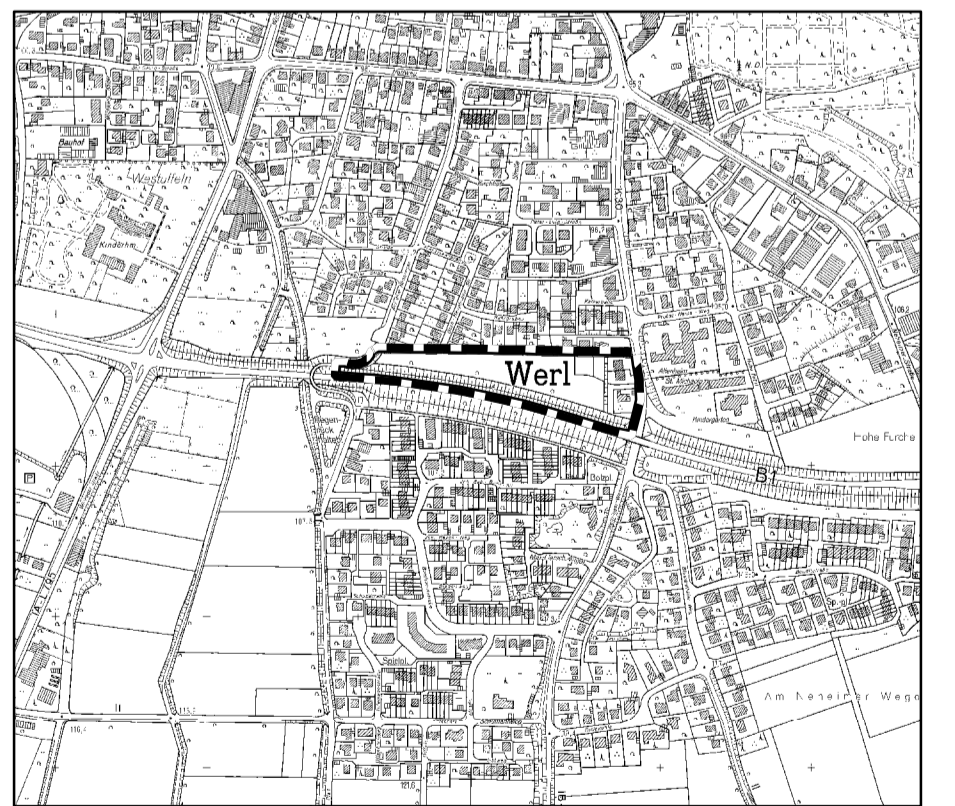
Die Planunterlage, Stand Februar 2013, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Juchheim  
öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

Der Bebauungsplan Nr. 83 "Waltringer Weg / Auf dem Hönningen" 1. Änderung wurde von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Stadt Werl aufgestellt.

Werl, den 21.02.2014  
gez. Pöpsel  
i.A.

**Übersichtsplan M. 1:10.000**



**Stadt Werl**  
**Bebauungsplan Nr. 83**  
**"Waltringer Weg / Auf dem Hönningen"**  
**1. Änderung**