

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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**

**Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (2) Zulässig sind**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- 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 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Die Abgrenzungen gelten auch für die Festsetzungen gem. § 89 Abs. 2 BauO NW.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO (Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)

EH 1 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Wohngebäude.

DHH 1 WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

04 Grundflächenzahl (GRZ), bebaubarer Anteil des Grundstücks gem. § 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) gem. § 16 (4) BauNVO

- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) 21 BauGB
  - Begünstigte: Wallfahrtsstadt Werl
  - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Darstellungen**
- vorhandenes Flurstück
  - vorhandenes Gebäude
  - Haltung/Schacht Mischwasser
  - Bemaßung
  - sonstige vorhandene Bäume

**Textliche Festsetzungen**

**Dachbegrünung/Fotovoltaik**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zur Minderung von negativen Klimafolgen Gebäude und Garagen zu begrünen. Dächer mit einer Neigung von 0-15 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welches im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt, Abteilung Stadtplanung, eingesehen werden kann.

**Klimaschutz**

Zur Begegnung des Klimawandels sind Gebäude mit hellen Fassaden zu versehen, um durch Reflexion der Sonnenenergie eine starke Erwärmung der Gebäude zu verhindern.

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.

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 (2) BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB**

- WA 1 und WA 2**  
maximal zulässige Gebäudehöhe 94,0 m über NHN  
Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf min. 85,0 m bis max. 86,0 m ü. NHN über dem zugehörigen Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt 8 m
- Geländehöhe in m ü. NHN / Bezugspunkt Kanaldeckel Mischwasserkanal 85,0 m über NHN  
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.
- WA 3**  
maximal zulässige Gebäudehöhe 99,0 m über NHN  
Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf min. 87,0 m bis max. 88,0 m ü. NHN über dem zugehörigen Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt 11 m
- Geländehöhe in m ü. NHN / Bezugspunkt Kanaldeckel Mischwasserkanal 86,9 m über NHN  
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.

**HINWEISE**

**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 der DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung getrennt zu lagern und später wieder einzubauen.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z. B. Metall) gefördert werden (Informationen unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH).

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl am 25.06.2020 beschlossen worden.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Wallfahrtsstadt Werl vom 25.06.2020 durch Anhörung in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschl. 10.02.2022 durchgeführt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Der Vorentwurf mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.12.2021 zur Unterrichtung und Äußerung – auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaußerung – zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.02.2022 gebeten.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)**

Der Planungs-, Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

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

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**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.

Werl, den

-----  
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss gem. § 10 (1) BauGB ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Folgetag dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 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

-----  
Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

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

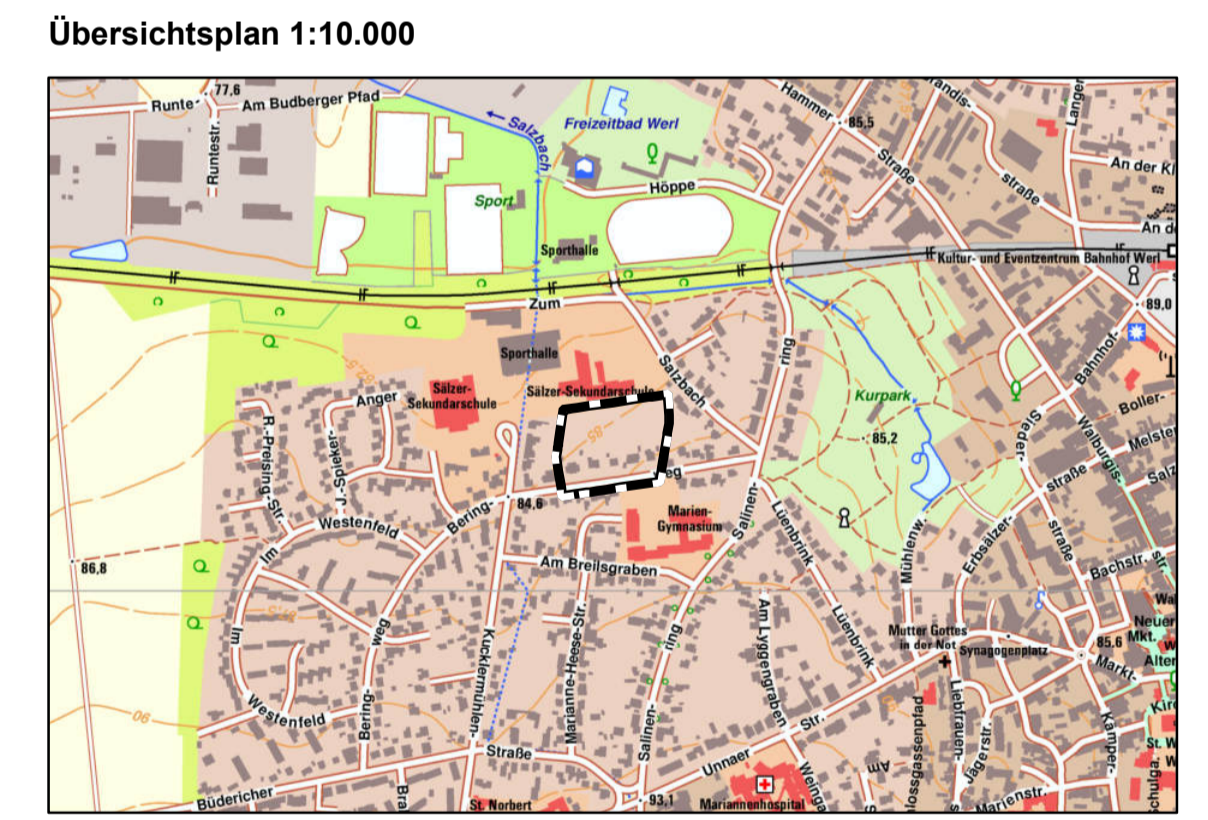
Werl, den

-----  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Beringweg“ wurde aufgestellt von der Abt. Stadtplanung, Straßen und Umwelt der Wallfahrtsstadt Werl.

Werl, den

-----  
i.A.



# Wallfahrtsstadt Werl

## Bebauungsplan Nr. 131 "Beringweg" Entwurf zur Offenlage