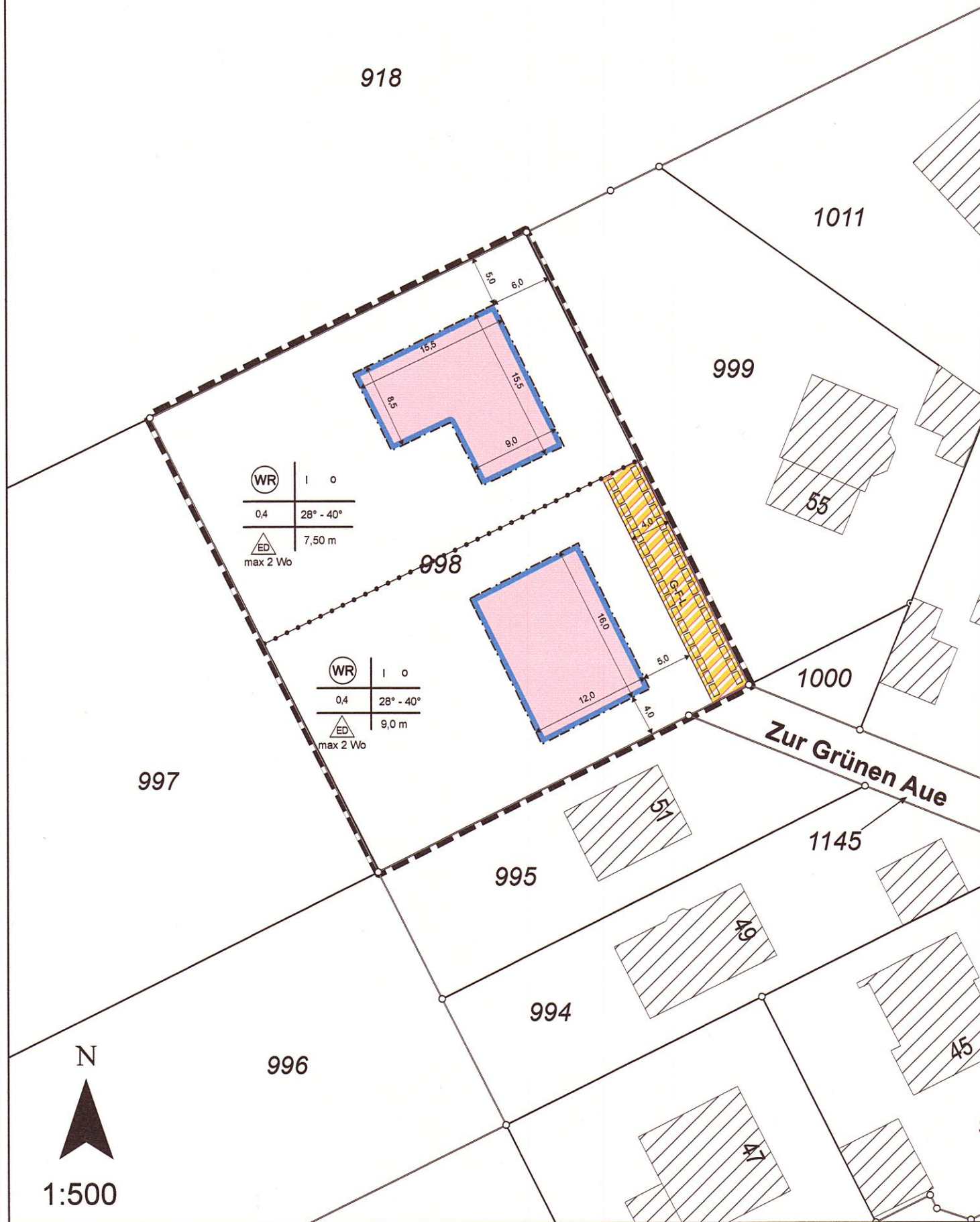




GEMEINDE WELVER - Zentralort Welver
Bebauungsplan Nr. 17 "Zur Grünen Aue"
- 4. vereinfachte Änderung -

Gemarkung Meyerich
 Flur 1



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung

Legende

zur 4. vereinf. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“

Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):

— Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO):

(WR) Reines Wohngebiet
 Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
 - Wohngebäude
 Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen

max. 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

I Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

0,4 GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
 gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind
 (Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf)

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Höchstmaß für bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

7,5 m / 9,0 m Höchstmaß für alle baulichen Anlagen
 - Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen.
 Als Bezugspunkt wird die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße (Zur Grünen Aue) gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche, deren Grenze Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports zugelassen. Garagenstandorte werden nicht festgesetzt.

28° - 40° Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 40°. Eine Drempehöhe wird nicht festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):

— Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L) zugunsten der Anlieger/ Hinterlieger

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▨ Privatstraße

Sonstige Darstellungen

↔ Abstandsbeaumung

●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

998 Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Zur Grünen Aue Straßenbezeichnung

▨ vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Externe Kompensation außerhalb des Plangebietes

Bei der notwendigen externen Kompensation handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Berwicke, Flur 4, Flurstück 158/50. Die Größe der Kompensationsfläche von 1.145 m² ergibt sich aus der Eingriffsbilanzierung.

Zur landschaftsökologischen Aufwertung wird als Kompensationsmaßnahme festgesetzt, dass die zeichnerisch dargestellte Teilfläche des Flurstückes 158/50 durch Erstaufforstung von Ackerland in Wald umgewandelt wird. Hierzu ist die Fläche nach forstlicher Praxis mit standortgerechten Laubgehölzen zu bestocken. Im Übergang zu der angrenzenden Ackernutzung wird entlang des nördlichen Waldrandes ein 5 m breiter Waldsaum berücksichtigt, um so mit einem ausgebildeten Strauchgürtel und Krautsaum eine größere Anzahl von Tier- und Pflanzenarten zu ermöglichen.

Die Aufforstung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Waldsaum ist alle drei Jahre zu mähen.

Die Lage der Teilfläche ergibt sich aus dem Planausschnitt „Externe Ausgleichsmaßnahme“.

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 16.12.2013 gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) und 13 BauGB die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 „Zur Grünen Aue“ beschlossen.

Welver, 14.01.2016



Sch
 -Schumacher-
 Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 12.10.2015 bis 16.11.2015 durchgeführt.

Welver, 14.01.2016



Sch
 -Schumacher-
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 16.12.2015 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, 14.01.2016



Sch
 -Schumacher-
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 4. vereinfachten Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 12.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, dass die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung ständig im Rathaus der Gemeinde Welver, Am Markt 4, 59514 Welver, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, 14.01.2016



Sch
 -Schumacher-
 Bürgermeister