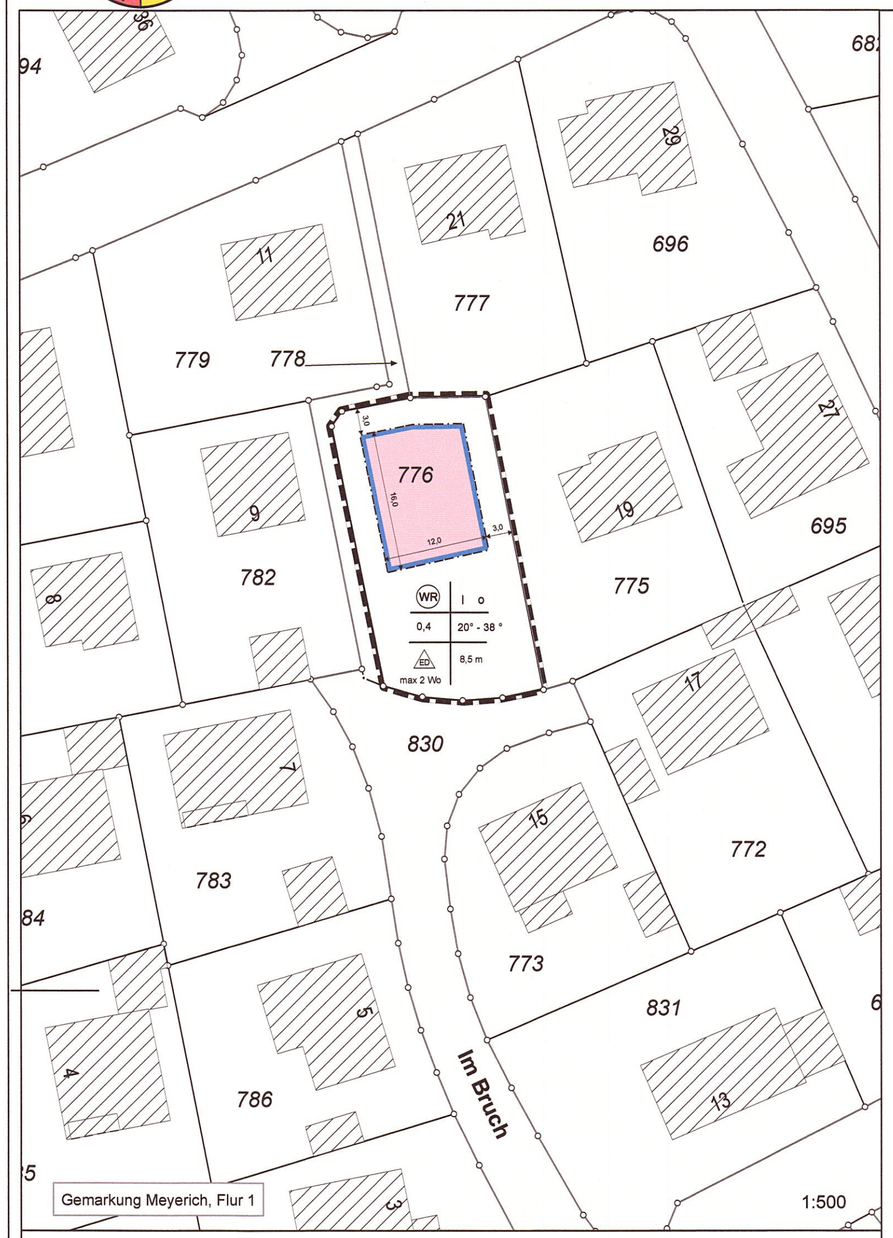
GEMEINDE WELVER

Zentralort Welver
Bebauungsplan Nr. 7a "In den Wulferten/ Im Bruch"
- 5. vereinfachte Änderung -



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

FESTSETZUNGEN

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

Ausnahmsweise zulässig gem. § 3 Abs. 3 BauNVO
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

8,5 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 gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

Bauweise / überbaub. Grundstücksfläche (§ 9 (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.

20° - 38° — zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 38°
Eine Firstrichtung und eine Drempelhöhe wird nicht festgesetzt.

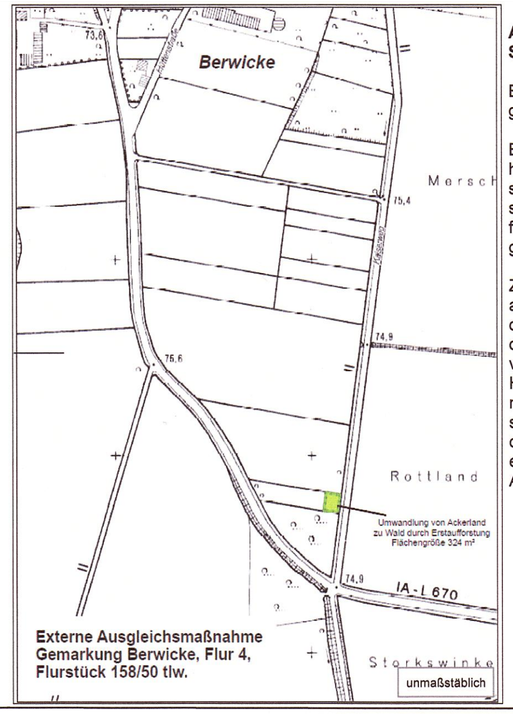
Sonstige Darstellungen

Abstandsbemaßung

776 — Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Im Bruch — Straßenbezeichnung

N



Externe Ausgleichsmaßnahme Gemarkung Berwicke, Flur 4, Flurstück 158/50 tlw.

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 324 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. Die Aufforstung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch" beschlossen.

Welver, 21.10.2015

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2015 bis 31.07.2015 durchgeführt.

Welver, 21.10.2015

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

- Schumacher-
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „In den Wulferten/ Im Bruch" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, 21.10.2015

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 5. vereinfachten Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 19.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, dass die 5. 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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, 21.10.2015

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister