

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S.137)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S.218)

Bestandteile

Zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört eine Begründung.

Satzung

der Gemeinde über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Zum Schulzenhof"
Aufgrund des §12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in Verbindung mit der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07. März 1995 hat der Rat der Gemeinde Welver die folgende Satzung beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.

§2 Zulässigkeit des Vorhabens

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist, der Vorhaben- und Erschließungsplan nachweist, daß er bereit und in der Lage ist, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und sich zu deren Durchführung bis zum verpflichtet.

§3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung mit Hinweis auf Ort und Zeit ihrer Einsichtsmöglichkeit in Kraft.

Teil A - Planzeichnung

Festsetzungen gem. §9 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 6 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 6 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbetriebe,
5. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB)

- I,II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §16(4) BauNVO
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §16(2) BauNVO
z.B. 0,6 Geschäftflächenzahl (GFZ) gem. §16(2) BauNVO
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. §22(2) BauNVO
nur Hausgruppen zulässig gem. §22(2) BauNVO
offene Bauweise gem. §22(2) BauNVO
max. 2Wo Gem. §9(1) Nr.6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (Wo) zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze gem. §23(3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch die Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.
Überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB
Das ist der farblich so festgelegte und durch blaue Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen f. Versorgungsanlagen für Abfallentsorgung und Ablagerung gem. §9(1) Nr. 12 BauGB

- Abfall- Sammelstelle

Grünflächen gem. §9(1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. §9(1) Nr. 21 BauGB

- Leitungsrecht für Abwasserleitung

Fläche für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses gem. §9(1) Nr. 16 BauGB

- unterirdisches Regen-Staubcken

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9(1) Nr. 25 a BauGB

- Pflanzstreifen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. §9(1) Nr. 25 b BauGB

- Erhaltung : Bäume

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §16(5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
erhaltenswerte ortstypische Mauer gem. §172 (1) BauGB

Festsetzungen nach landesrechtlichen Vorschriften (§9(4) BauGB)

- Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW
max.45° max. zulässige Dachneigung
Nachrichtliche Darstellung ohne Festsetzungen

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

- 250 Flurstücksnnummer
Wohngebäude vorhanden
Nebengebäude vorhanden
Gebäude wird abgebrochen
Kellersstraße
geplante neue Grundstücksgrenzen

Bezeichnung von Abständen

- 10 Bezeichnung eines Baugrundstückes

vorhandener Einzelbaum (mit Kronendurchmesser)

- vorhandener Einzelbaum (mit Kronendurchmesser)

Teil B - Textliche Festsetzungen

- 1. Die Fertighöhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,40m über der am Grundstück angrenzenden Straßenebene liegen.
2. Die Höhe der Hauptgebäude darf 8,50m von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante First nicht überschreiten.
3. Caragen und Nebengebäude sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zulässig.
4. Nebengebäude sind in Form und Material den Hauptbaukörpern anzugleichen. Flachdächer auf Nebengebäuden sind nur zulässig, wenn eine Begrünung vorgesehen ist.
5. Die Dachentwässerung der Hauptgebäude ist an das Kanalsystem anzuschließen. Die Gehwege und Caragenvorplätze sind wasserundurchlässig auszuführen.
6. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Hinweis :

- 1. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
2. Bei Bodenergriffen können Bodenkörper (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 Bodenkörpern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/3375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16(4) DSchG NRW).

Vorhaben- und Erschließungsträger:

Arens Immobilienverwaltung GmbH

Schwarzenweg 5

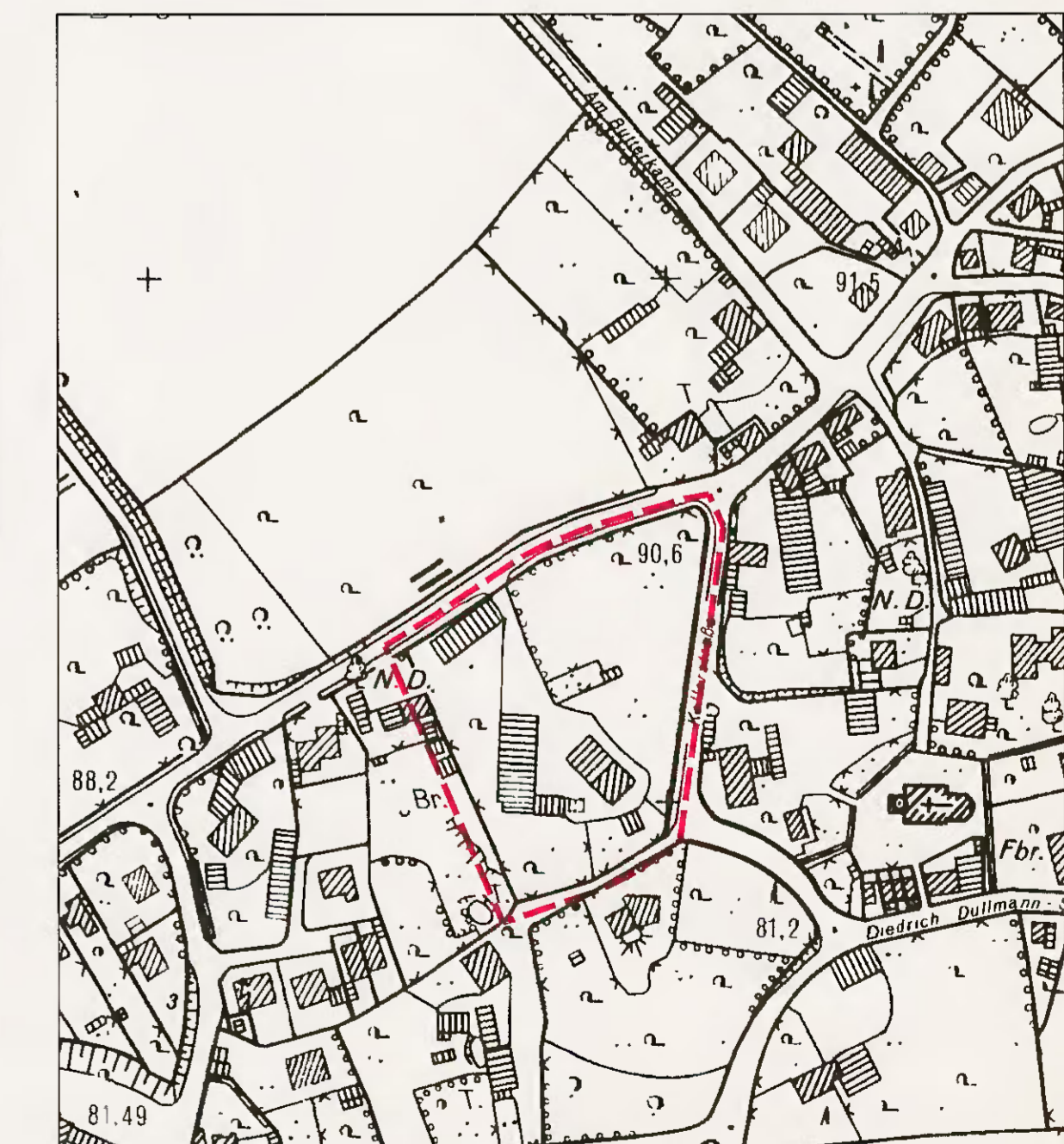
59510 Lippetal



Gemeinde Welver Ortsteil Borgeln

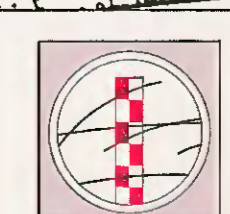
Vorhaben- und Erschließungsplan "Zum Schulzenhof"

M: 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000

Angefertigt: 20.10.2000



Dipl.-Ing. R. Ludwig Dipl.-Ing. M. Schwefer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Feldmühlenweg 18 59494 Soest Tel.: 02921/3660-0 Fax: 02921/3660-33

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 08.03.2000 gem. §§12(2) und 2(1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zum Schulzenhof" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.05.2000.

Welver, den 11.07.2002
[Signature] -Luck - Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. §3(1) BauGB und die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung vom 20.05.2000 mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen in der Zeit vom 29.05.2000 bis zum 07.07.2000 im Rathaus der Gemeinde ausliegen und erläutert werden. Darüber hinaus wurden die betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 17.05.2000 von dieser Vorgehensweise in Kenntnis gesetzt.

Welver, den 11.07.2002
[Signature] -Luck - Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.05.2000 durchgeführt. Es bestand die Möglichkeit, Anregungen bis zum 07.07.2000 vorzubringen.

Welver, den 11.07.2002
[Signature] -Luck - Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zum Schulzenhof" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben gem. § 3(2) BauGB einschließlich der Begründung (Teil C) in der Zeit vom 02.11.2000 bis zum 04.12.2000 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Welver, den 11.07.2002
[Signature] -Luck - Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat gem. §3(2) BauGB am 10.07.2002 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

Welver, den 11.07.2002
[Signature] -Luck - Bürgermeister

Die Planunterlagen, Stand 28.03.2000 entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung sind geometrisch eindeutig. Soest, den 19. SEP. 2002
[Signature]

Die ortsübliche Bekanntmachung gem. §10(3) erfolgte am 12.09.2002. Damit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Zum Schulzenhof" in Kraft getreten.

Welver, den 13.09.2002
[Signature] -Luck - Bürgermeister

Anfertigung durch

Dipl.-Ing. R. Ludwig Dipl.-Ing. M. Schwefer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Feldmühlenweg 18 59494 Soest