



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ZEICHENERKLÄRUNG
Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m. BauNVO und PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 12 Abs. 3 BauNVO)
Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind Wohngebäude zulässig.
Mischgebiet (Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP) (§ 6 BauNVO):
Im Mischgebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind folgende unter § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes) ist kein Bestandteil des Bebauungsplans.
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 21a BauNVO)
GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Obergrenze (§§ 16 u. 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
FHmax. 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über Straßennitte (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
THmax. 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Straßennitte (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
OKmax. 0,5 m maximale Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens über Straßennitte (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale **Firsthöhe** ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Die Bezugshöhe ist die (fertig ausgebaute) nächstgelegene Fahrbahnoberkante (Straßennitte).
Die maximale **Traufhöhe** ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Unter **Bezugspunkt** für die Bemessung der First- und Traufhöhen ist die Höhe des Schnittpunkts der (fertig ausgebauten) nächstgelegenen Fahrbahnoberkante (Straßennitte) mit einer von der Mitte der jeweiligen Fassade im rechten Winkel ausgehenden Gerade.
Zur solaren Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Für alle Arten von Dachaufbauten ist straßenseitig ein Abstand von der Gebäudeaußenkante von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Baugrenze / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche Wohnbaufläche
- Überbaubare Grundstücksfläche Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St/Ga) zulässig.
St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Wasserdurchlässige Befestigung:
Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind außerhalb der überbaubaren Flächen vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensstein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rassenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszuführen.
Vorgartenbereich:
Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Vorgartenbereiche, die nicht als Stellplatz, Garagenzufahrt und Wege oder Terrassen genutzt werden, ökologisch wertvoll (vogel-, bienen- und insektenfreundlich) und vielfältig zu gestalten. Die Anlage von sogenannten Schottergärten wird untersagt.

Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Den jeweils angrenzenden Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften wird das Recht eingeräumt, die mit Symbol A gekennzeichnete Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Belastungsfläche ist von jeglicher Bebauung sowie von Nebenanlagen und Bepflanzungen freizuhalten.
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) und Bindungen für Bepflanzungen (Pflanzbindung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b und § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 3 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindung für Bepflanzungen
Heckenanpflanzung
Entlang der Grundstücksgrenzen sind in den gekennzeichneten Abschnitten freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Pflanzungen sind, sofern sie die o.g. Anforderungen erfüllen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen und so zu ergänzen, dass sich durchgängige Heckenstrukturen entwickeln.

B GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW)
Dachgestaltung / Dachform
(§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB)
SD Satteldach
Untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.
Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB
Sonstige Darstellungen
- 9 Bemaßung in Metern
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- 962 Flurstücksnummer
- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- Firsthöhe der vorhandenen Gebäude über NHN
- geplantes Gebäude

C HINWEISE

Bodendenkmäler
Entdeckung von Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzel- und Gruppenfundamente und Verankerungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/93750; Fax 0271/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssituation mind. 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
Mutterboden im Sinne der DIN 18 300, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Der Mutterboden ist vornehmlich im Gebiet des Bebauungsplans wieder einzubauen. Zugunsten von „Wiederanordnungsmaßnahmen“ ist eine Bodenverdichtung zugunsten der Vegetationsentwicklung und Flächenversickerung zu vermeiden.

Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG).
Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).

Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baurestoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) die Börse eingeben lassen. (Tel. 02921 - 353 102).
Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodeendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.
Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.
Kampfmittelräumdienst
Bei anstehenden Erdarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen sind die Bauherren verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Anträge auf Luftblauswertung beim Kreis Soest zu stellen. Die Luftblauswertung erfolgt durch die Bezirksregierung Arnsberg. Sich aus dem Ergebnis der Auswertung evtl. ergebende Erkenntnisse zur Kampfmittelräumung werden vorgegeben und vor Baubeginn umgesetzt. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten außergewöhnlich verfallbar oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutz
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass bauvorbereitende Maßnahmen, der Baubeginn sowie Gehölzfällungen zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt und vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführte werden dürfen.
Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften
Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Welver im Amt für Gemeindeplanung und Bauwesen eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Welver hat am 10.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Auflicht" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2020 bekanntgemacht.
Welver, den 03.12.2020
Garzen
Bürgermeister

Rechtskraft
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 "Auflicht" wurde am 23.11.2020 ausfertigt und ist durch örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2020 in Kraft getreten.
Welver, den 03.12.2020
Garzen
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Br. 2 BauGB vom 28.09.2020 bis zum 29.10.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.09.2020 örtlich bekanntgemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2020 über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.
Welver, den 03.12.2020
Garzen
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 "Auflicht" einschließlich der Begründung ist gemäß § 2 und 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am 18.11.2020 als Satzung beschlossen worden.
Welver, den 03.12.2020
Garzen
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 / FNA 213-1)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2)
Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 705)
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änderung des Kommunalwahlgesetzes vom 11.04.2019

Gemeinde Welver
Ortsteil Scheidingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 13 "Auflicht",
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Kreis : Soest
Gemeinde : Welver
Gemarkung : Scheidingen
Flur : 21

Entwurfsverfasser: **pp als** pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

M = 1 : 500