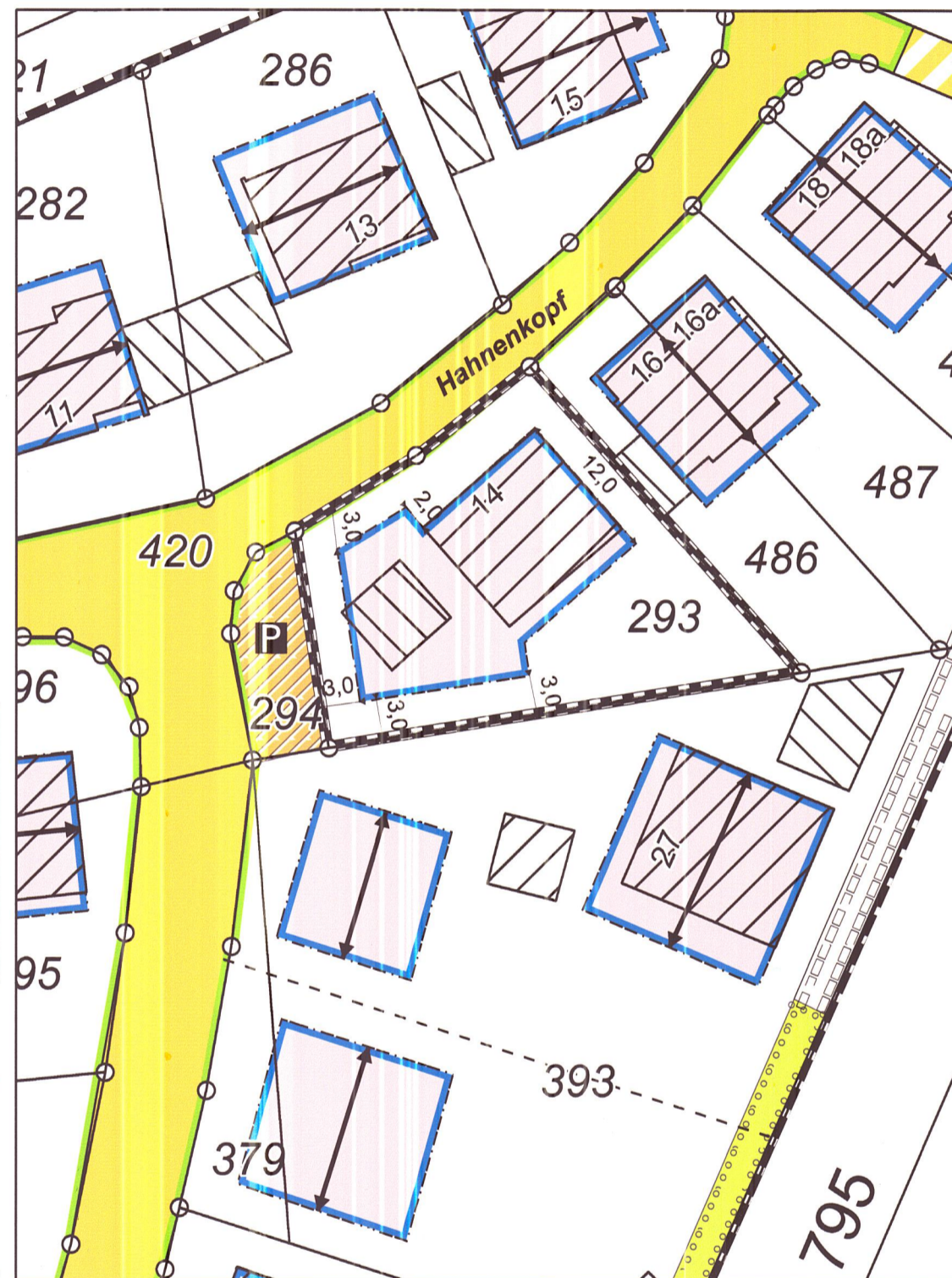




GEMEINDE WELVER

Ortsteil Scheidingen Bebauungsplan Nr. 2 "Hahnenkopf"

1. vereinfachte Änderung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB



WR	II
0,4	0,8
ED	35°
o	9,5 m

Gemarkung Scheidingen
Flur 7

LEGENDE

zur 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 2 „Hahnenkopf“

--- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Festsetzungen gem. Inhalt der 1. Änderung

Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):

--- Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; § 3 BauNVO):

WR Reines Wohngebiet
Zulässig sind gem. § 3 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

--- Baugrenze
mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche

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

o offene Bauweise
△ ED Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
35° Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 35°

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

0,4 GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
0,8 GFZ = Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

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

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

9,5 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.

Nachrichtlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hahnenkopf“ außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung

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

--- Straße/ Gehweg
P Öffentliche Parkfläche für Pkw
--- Öffentlicher Fußweg

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

--- Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG

Sonstige Darstellungen

293 Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung
Hahnenkopf Straßenbezeichnung
--- vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666)

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 tierischer und/oder pflanzlicher 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.: 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten 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).

2. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. – 01.03. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 24.02.2021 gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) und §§13, 13a BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hahnenkopf“, Ortsteil Scheidingen, beschlossen.

Welver, 02.11.2021

Gemeinde Welver
34
Kreis Soest
- Garzen -
Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 11.06.2021 bis 01.08.2021 durchgeführt.

Welver, 02.11.2021

Gemeinde Welver
34
Kreis Soest
- Garzen -
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hahnenkopf“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, 02.11.2021

Gemeinde Welver
34
Kreis Soest
- Garzen -
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 28.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, dass die 1. 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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, 02.11.2021

Gemeinde Welver
34
Kreis Soest
- Garzen -
Bürgermeister