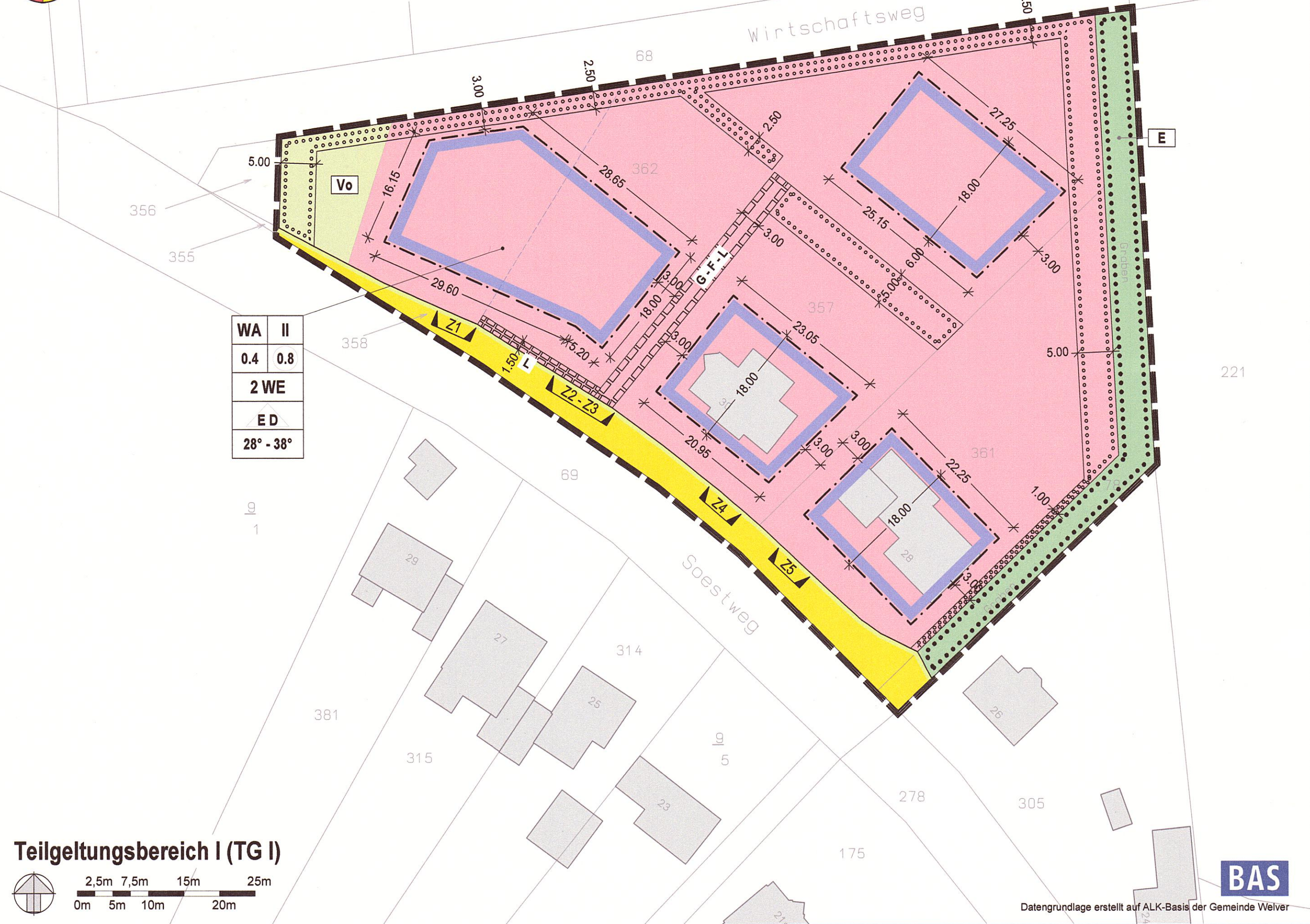
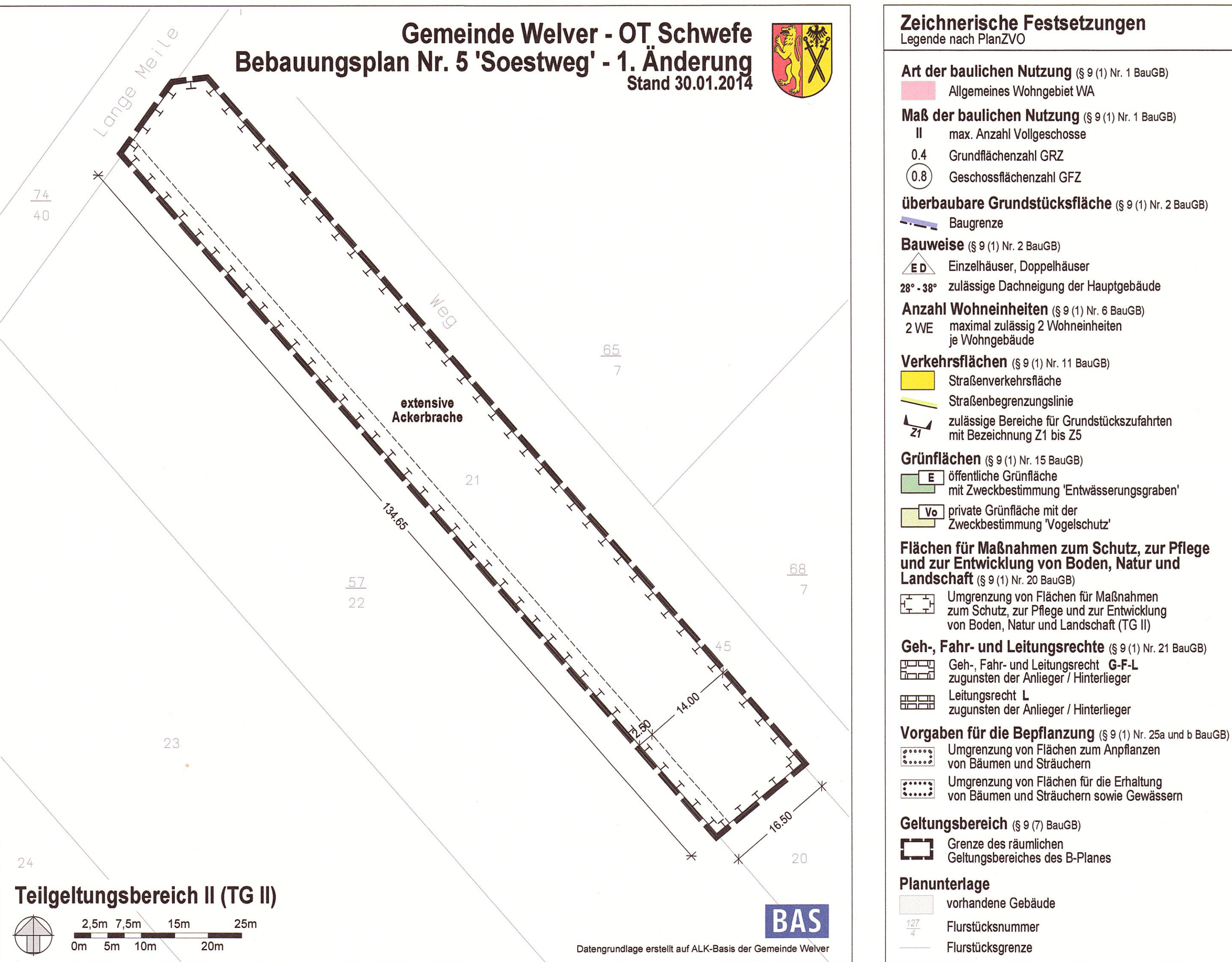




Gemeinde Welver - OT Schwefe
Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' - 1. Änderung
 Stand 30.01.2014



Teilungsbereich I (TG I)



Teilungsbereich II (TG II)

Textliche Festsetzungen nach BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**

1.1 Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Zulässig sind auch Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Betriebe des Behälterreinigungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 Unzulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.

1.2 Die für den Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gilt als Höchstgrenze für die Wohngebäude sowie die unter § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
 Eine Überschreitung nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Ausnahmsweise dürfen Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone bis maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der untergeordneten Bauteile darf in diesem Fall nicht mehr als 30 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufestsetzungen zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von jeweils 40 m² nicht überschritten wird.
 Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur in den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Entwässerungsgraben' sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
 Vorhandene grabenbegleitende standortgerechte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
 Für Nachpflanzungen (Sträucher) sind vorzugsweise Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zu verwenden.
 5.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vogelschutz' sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
 Gehölzpflanzungen sind ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.
 Die verbleibenden Flächen sind als offene Rasen-/Wiesenflächen herzurichten und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Die im Teilungsbereich II festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr. 5 'Soestweg' zugeordnet.
 6.2 Das Flurstück 21 aus Flur 3 der Gemarkung Schwefe mit ca. 2.200 m² Größe ist nach der Fruchtperiode 2014 aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und der eigendynamischen Entwicklung zu einer extensiven Grasackerbrache zu überlassen.
 Zu diesem Zweck ist die Fläche ab diesem Zeitpunkt nur noch einmal jährlich nach Ende September zu mähen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**

7.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G + F + L ist mit einer Mindestbreite von 3,0 m und mit einem Lichtprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.
 7.2 Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L ist zwischen der unter 7.1 definierten Fläche und dem westlichen Baugrundstück mit einer Mindestbreite von 1,5 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen zu sichern.
- Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**

8.1 Die vorhandenen Bäume entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend Satz 2 zu ersetzen.
 Entlang der Wirtschaftsweges (Flst. 68) sind zur Ergänzung der vorhandenen Baumreihe 10 weitere hochstämmige standortgerechte, einheimische Laubbäume und/oder Obstbäume aller Lokalsorten - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 8.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 8.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 5 standortgerechte, einheimische Sträucher je 10 m² Fläche (Raster etwa 1,5 m x 1,5 m) - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 8.3 (Empfehlung) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 8.3 Artenliste 'Empfohlene Gehölze' (Bäume und Sträucher)

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach BauO NRW

- Gebäudekubtur, Drempe, Sockel § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW**

9.1 Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
 Als Drempe (Kniestock) zählt das Maß, das sich ergibt aus der Oberkante der Rohbaudecke und des letzten oberen Vollgeschosses und dem Schnittpunkt zwischen Vorderkante Hauswand und Unterkannte Dachkonstruktion.
- Dächer, Dachterrassen § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW**

10.1 Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° bis 38° zulässig.
- Grundstücksfreiflächen § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW**

11.1 Auch die nicht gärtnerisch genutzten Freiflächen wie Zufahrten, Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Okopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
 Die Stellplatzflächen in Bauwerken und die Flächen, die wegen funktionaler Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern, sind hiervon ausgenommen.
 11.2 Neue Gartenflächen sind vorzugsweise als Wiesenflächen anzulegen.
- Einfriedigungen § 86 (1) Nr. 5 BauO NRW**

12.1 Die maximale Höhe von Einfriedigungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum (Soestweg) zugewandten Grenzen 0,50 m.

Hinweise

- Bodeneingriffe, Bodenfunde und Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelwände, 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 Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dies 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).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I, S. 3154).
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I, S. 734).
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95).
 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I, S. 1943).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1996 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW, S. 729).
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW, S. 569), zuletzt geändert am 16. März 2010 (GV. NRW, S. 185).
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NRW, S. 628), zuletzt geändert am 16. März 2010 (GV. NRW, S. 185).
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 688), zuletzt geändert durch Artikel 7 des 5. Gesetzes zur Änderung der gesetzlichen Befristungen im Zuständigkeitsbereich des Ministeriums für Inneres und Kommunales sowie des Justizministeriums vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW, S. 474).
 Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) vom 1. März 2005 (GV. NRW, S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. April 2009 (GV. NRW, S. 224).

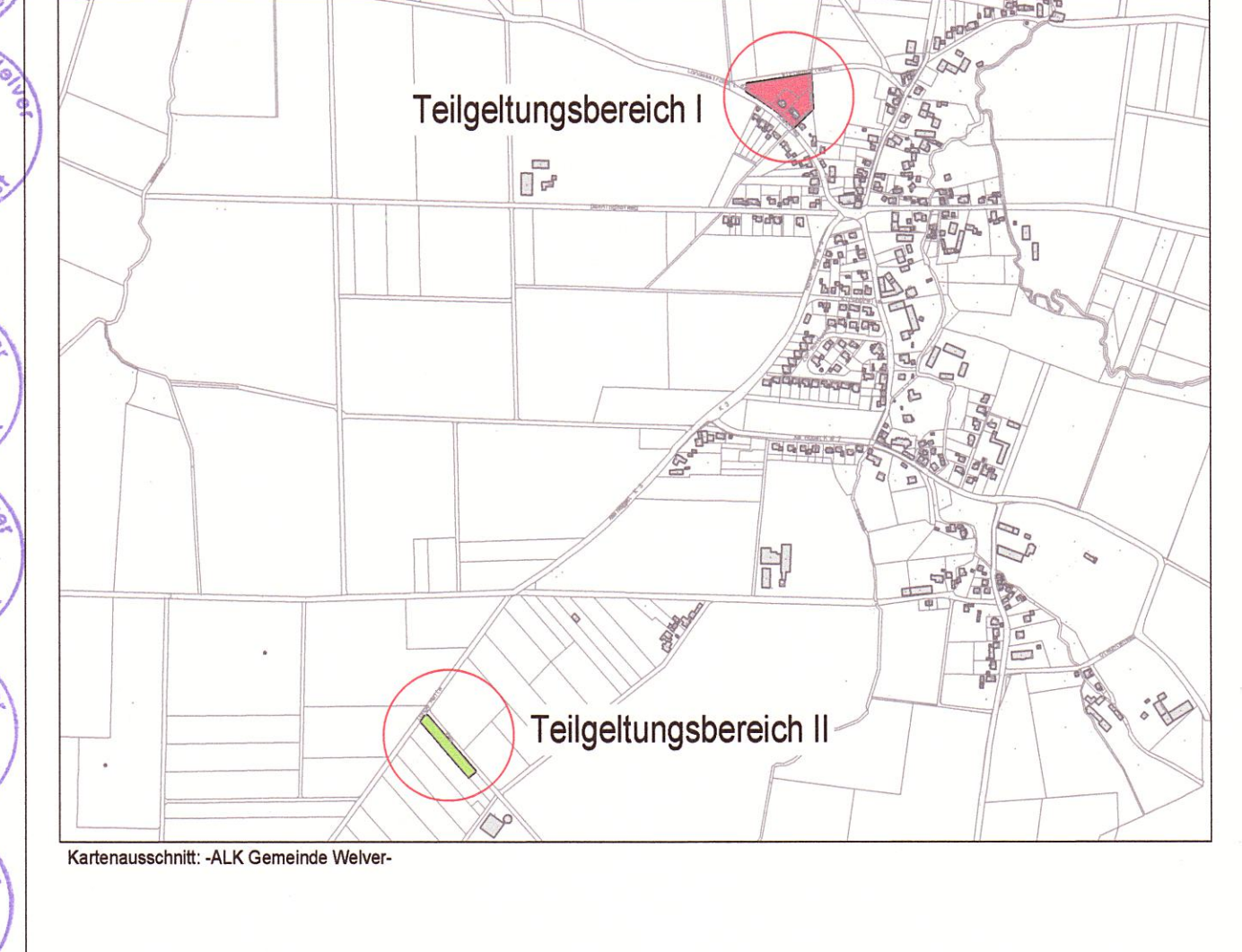
Änderungsvermerke

Änderung / Bemerkung:	Datum:	durch:
	10.10.2013	J. Scharf

Verfahrensvermerke

- Kartengrundlage**
 Die Planunterlagen wurde hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehen kommunalen Kartenwerk (ALK) der Gemeinde Welver.
 Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand: Januar 2013) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der zugehörigen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Aufstellungsbeschluss**
 Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 25.02.2013.
- Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB**
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 04.03.2013 bis einschließlich 05.04.2013 im Rathaus der Gemeinde Welver.
 Die frühzeitige Beteiligung wurde ortsüblich bekannt gemacht am 25.02.2013.
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch Schreiben vom 27.02.2013 mit Angabe der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.04.2013.
- Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB**
 Der Rat der Gemeinde Welver hat dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' - bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung - am 17.07.2013 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' hat in der Zeit vom 08.08.2013 bis einschließlich 16.09.2013 im Rathaus der Gemeinde Welver öffentlich ausgelegt.
 Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
- Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte durch Schreiben vom 01.08.2013 mit Angabe der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.09.2013.
- Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB**
 Der Rat der Gemeinde Welver hat dem geänderten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' - bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung - am 16.12.2013 zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
 Der geänderte Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' hat in der Zeit vom 02.01.2014 bis einschließlich 22.01.2014 im Rathaus der Gemeinde Welver erneut öffentlich ausgelegt.
 Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
- Erneute Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**
 Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte nach der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes durch Schreiben vom 19.12.2013 mit Angabe der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.01.2014.
- Satzungsbeschluss**
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' ist nach Prüfung und Behandlung der fristgemäß eingegangenen Anregungen vom Rat der Gemeinde Welver gemäß § 10 BauGB am 26.03.2014 als Satzung beschlossen worden.
- Ausfertigung**
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg', bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Inkrafttreten**
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte in der Zeit vom 17.07.2014 bis 23.07.2014.
 Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' gemäß § 10 (3) BauGB am 24.07.2014 rechtskräftig geworden.
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
 Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplan-Änderung nicht geltend gemacht worden.
- Mängel des Abwägungsvorgangs**
 Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 'Soestweg' sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bebauungsplan-Änderung nicht geltend gemacht worden.

GEMEINDE WELVER
Ortsteil Schwefe
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5
'Soestweg'



Maßstab 1 : 500 **Datum: 30. Januar 2014**

Gemeinde Welver
 Rathaus
 Am Markt 4
 59514 Welver
 Tel.: 02384 / 51-0
 www.welver.de

Büro für Architektur und Stadtplanung
 Holger Möller
 Dipl.-Ing., Architekt,
 Stadtplaner und
 Städtebauchitekt
 Querallee 43
 34119 Kassel
 Tel.: 0561 / 7880870
 Fax: 0561 / 710405
 mail@bas-kassel.com