

**Außenwohnbereiche**  
 Ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) sind in dem mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bereich nach Süden zur Bahnstraße und Ladestraße nicht zulässig.  
 Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie vollständig eingehaust sind und Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegel  $\leq 60$  dB(A) als Maßstab für gesundes Wohnen entstehen.  
 Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweiseführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

- 8. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**9. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 BauO NRW**

FD Flachdach max. 5°

- 10. Bestandsangaben**
- Gebäudebestand
  - Flurstücksgrenzen und -nummern
  - Geländehöhen
  - Bäume
  - Kanalschacht: Bezeichnung und Kanaldeckelhöhe

**Hinweise**

**1. Artenschutz**  
 Die Baufeldräumung, die Abbrucharbeiten und der Beginn der Bauarbeiten hat zum Schutz von europäischen Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattzufinden. Vom 01.03. bis 30.09. dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitte nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG). Abbrucharbeiten dürfen zum Schutz von Fledermäusen nur bei Tageshochsttemperaturen  $>10^{\circ}\text{C}$  durchgeführt werden.

**2. Bodenschichtologie**  
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsgestelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgestelle vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).



### Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

**Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Gebäude und bauliche Anlagen gemäß den zeichnerischen Darstellungen (einschl. Ansichten) des Vorhaben- und Erschließungsplanes, den zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- In den mit **(A)** bezeichneten Gebäudeteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB Nr. 30 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:
- | Geschossebene          | Nutzungen   |
|------------------------|---|
| Erdgeschoss            | Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Arztpraxen, therapeutische Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen)<br>Gastronomie                                      |
| 1. und 2. Obergeschoss | Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Arztpraxen, therapeutische Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen),<br>Büro- und Verwaltungseinrichtungen<br>Wohnungen |
| 3. Obergeschoss        | Wohnungen   |
- In den mit **(B)** bezeichneten Gebäudeteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB Nr. 30 sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- GF max. zulässige Geschossfläche i.S. des § 20 Abs. 3 BauNVO in  $\text{m}^2$   
 7.800  $\text{m}^2$   
 Die Geschossfläche ermittelt sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Balkone, Loggien und Terrassen sowie Keller- und Tiefgaragegeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- OK A max. Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)  
 Die Maße beziehen sich auf die Oberkante der Dachfläche oder die Oberkante der Attika.
- OK B max. Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)  
 Die Maße beziehen sich auf die Oberkante der Balkonbrüstungen.

- 3. Baugrenzen gem. § 23 BauNVO**
- Baugrenzen gem. § 23 BauNVO  
 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die Flächen von Balkonen, Terrassen und Fluchtstufen gemäß der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes überschritten werden.

- 4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - P öffentlicher Parkplatz
  - F öffentlicher Fußweg

- 5. Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze und Tiefgaragen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
  - TGa Tiefgarage  
In der Tiefgarage sind insgesamt 15 Stellplätze für die allgemeine öffentliche Nutzung vorzuhalten.
  - AS Sammelanlagen für Abfall
  - FSt Fahrradstellplätze

- 6. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**
- Zu pflanzender Baum
  - Zu erhaltender Baum
  - Dachbegrünung  
Es ist eine mehr als 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeweis C von max. 0,5 erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen.
  - Begrünung von Tiefgaragendächern  
Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind unter Beachtung der Dachbegrünungs-Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) mit geeignetem Substrat zu überdecken und flächig, mit Ausnahme etwaiger Wege und Sitzgelegenheiten, gärtnerisch zu bepflanzen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtdächer der nicht überbauten Tiefgaragendächer ausmachen.

- 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- In dem Plangebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrsbelastung sowie des Schienenverkehrs für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhausa- und Kurgeländen	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten Krankenhausa- und Kurgeländen	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmender Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Starenschleife" beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.2022 bekannt gemacht.

Welver, den 10.01.2023

gez. Garzen  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 14.09.2022 bis zum 14.10.2022 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 06.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2022 über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.06.2022 bis zum 05.08.2022.

Welver, den 10.01.2023

gez. Garzen  
Der Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Starenschleife" einschließlich der Begründung ist gem. § 2 und 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am 08.12.2022 beschlossen worden.

Welver, den 10.01.2023

gez. Garzen  
Der Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Starenschleife" wurde am 10.01.2023 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2023 in Kraft getreten.

Welver, den 27.01.2023

gez. Garzen  
Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Vorhabenträger:

**MD Projekt GmbH**  
 Weckinghauser Weg 27  
 59597 Erwitte

Architekten Entwurf:

**WIENEKE Architekten GmbH**  
 Architekten | Ingenieure | Sachverständige  
 Pappelweg 7  
 59597 Erwitte

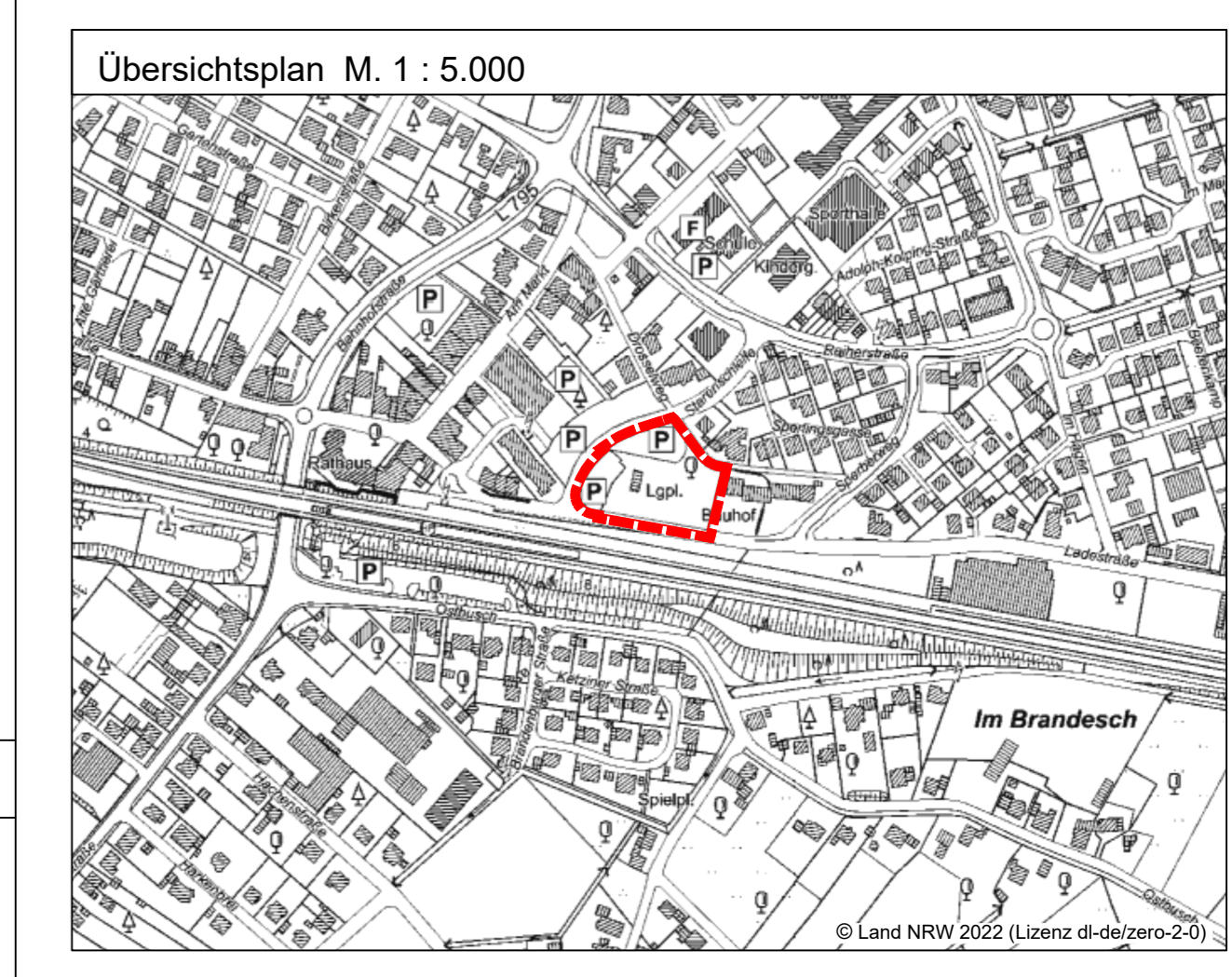
Planaufsteller:

**Planquadrat Dortmund**  
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
 Güterbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231 957114-0

**Gemeinde Welver**

Ortsteil Meyerich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 "Starenschleife"**  
 einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



Kreis : Soest  
 Gemeinde : Welver  
 Gemarkung : Meyerich  
 Flur : 2

Maßstab : 1 : 500

**Planquadrat Dortmund**  
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
 Güterbergstraße 34-44139 Dortmund - Tel. 0231 957114-0