

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Starenschleife"

M. 1 : 500



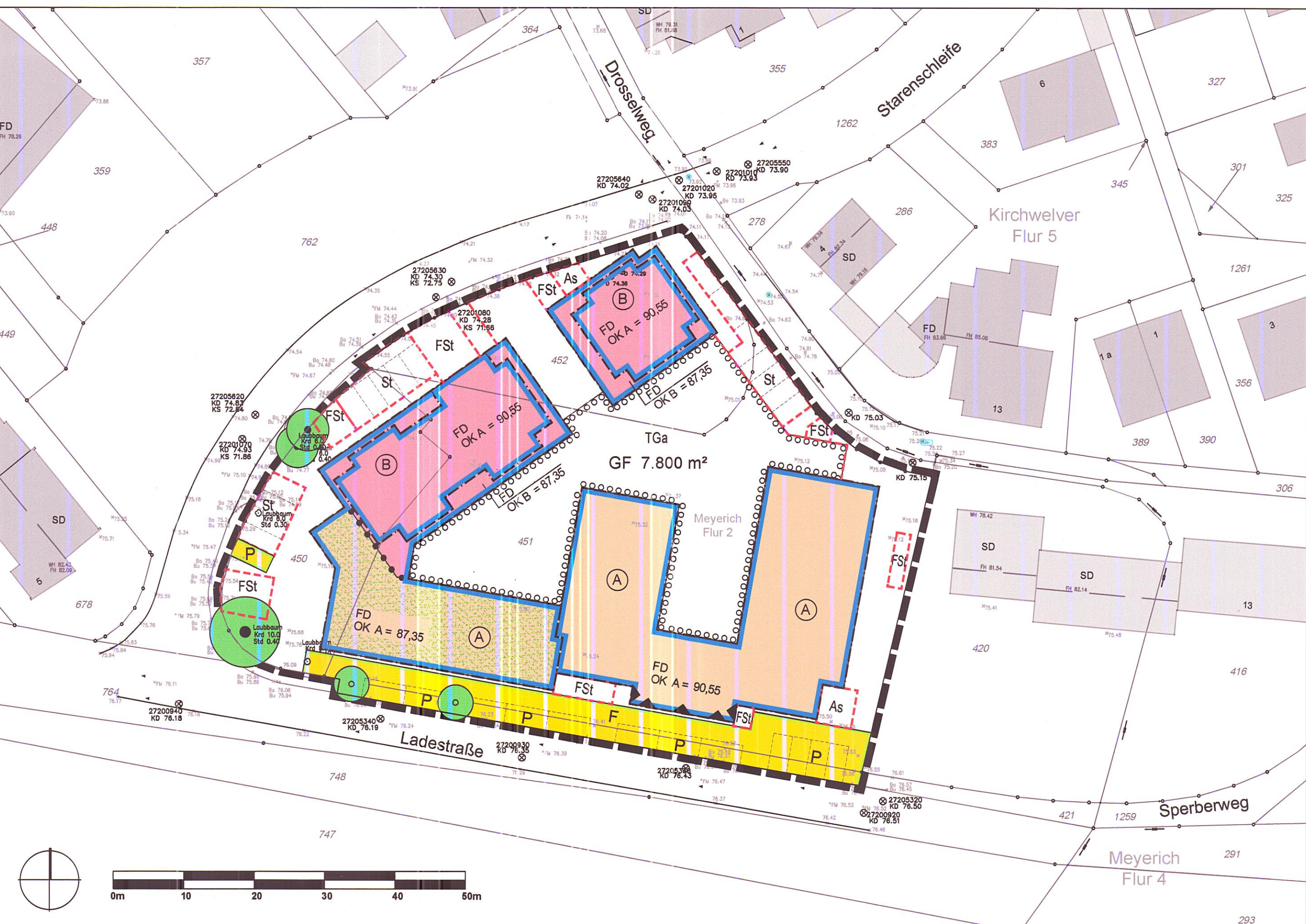
Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan

M. 1 : 250



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 "Starenschleife"

M. 1 : 500



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  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) Gastronomie
1. und 2. Obergeschoss	Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Arztpraxen, therapeutische Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen), Büro- und Verwaltungseinrichtungen
3. Obergeschoss	Wohnungen

In den mit  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 7.800 m²
max. zulässige Geschosfläche i.S. des § 20 Abs. 3 BauNVO in m²
Die Geschosfläche ermittelt sich nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Balkone, Loggien und Terrassen sowie Keller- und Tiefgaragenschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

OK A max. Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NNH)
Die Maße beziehen sich auf die Oberkante der Dachfläche oder die Oberkante der Attika.

OK B max. Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NNH)
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 Fluchttreppen 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 vorzusehen.
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 Magersubstratschicht vorzusehen, die den Abflussbeiwert 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 FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) mit geeignetem Substrat zu überdecken und flächig, mit Ausnahme störriger Wege und Sitzgelegenheiten, gärtnerisch zu bepflanzen. Der Begrünungsanteil muss mindestens 80 % der Gesamtfläche 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 Straßenverkehrslärmbelastung sowie des Schienenverkehrslärms 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, Krankenhaus- und Kurgeländen	30 dB(A)
1.2 In allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgeländen	35 dB(A)
2.2 In allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichts- und ruhbedürftige 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 VO-Richtlinie 2719 zu verwenden.

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 Bahnstrecke und Ladestraße nicht zulässig.

Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn sie vollständig eingehaust sind und Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln ≤ 60 dB(A) als Maßstab für gesundes Wohnen entstehen.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweiseffizienz 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 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 Bauleitplanung, die Abbrucharbeiten und der Beginn der Bauarbeiten hat zum Schutz von europäischen Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden. 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 Tageshöchsttemperaturen >10°C durchgeführt werden.

2. **Bodenarchäologie**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründe aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Olpe (Tel.: 02781-93750; Fax: 02781-93750; Fax: 02781-93750), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstelle 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 Bodendenkmal 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).

Vorhabenträger:
MD Projekt GmbH
Weckinghauser Weg 27
59597 Erwitte

Architekten Entwurf:
WIENEKE Architekten GmbH
Architekten | Ingenieure | Sachverständige
Pappelweg 7
59597 Erwitte

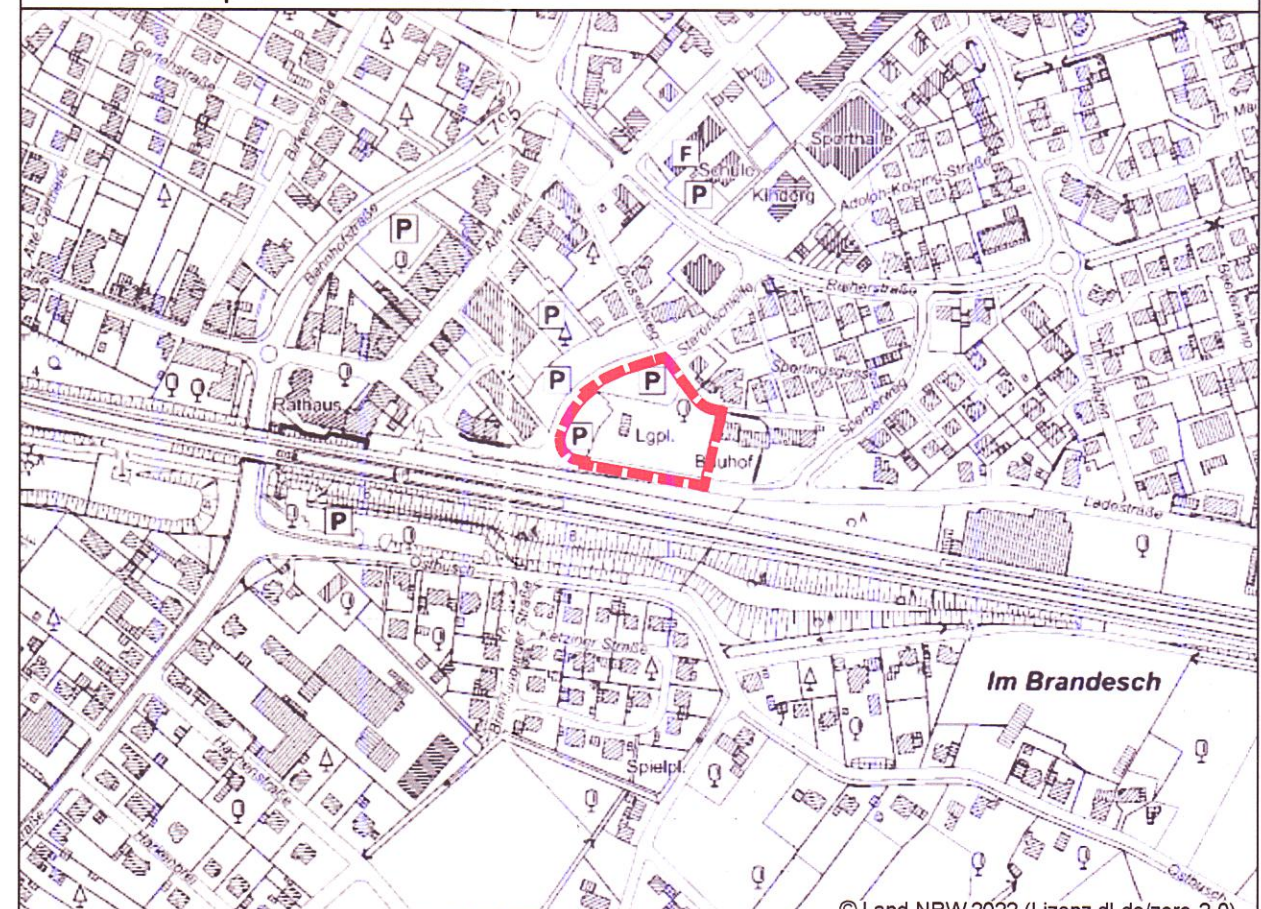
Planaufsteller:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44138 Dortmund-Tel. 0231/657114-0

Gemeinde Welver

Ortsteil Meyerich

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

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



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

 **Planquadrat Dortmund**
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44138 Dortmund-Tel. 0231/657114-0

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 30.08.2022 bekannt gemacht.

Welver, den 10.01.2023

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 29.08.2022 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 29.08.2022 bis zum 05.08.2022.

Welver, den 10.01.2023

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

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Starenschleife" wurde am 08.12.2022 aufgestellt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.12.2022 in Kraft getreten.

Welver, den 27.01.2023

Die Planunterlage (Stand: Dezember 2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinrechtlich eindeutig.

Soest, den 13.09.2022

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. 1096).

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 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).