BEBAUUNGSPLAN 10 "OSTBUSCH" der GEMEINDE WELVER - ZENTRALORT -

VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am 27.06.1984 beschlossen worden.

Welver, den 05. Feb. 96 — DAUBE — Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 20.09.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Welver, den 05. Feb. 96 — LUCK — Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gem. § 3 (1) BauGB am 26.03.1985 öffentlich dargelegt worden (Bürgerversammlung). Ort und Zeit der Bürgerbeteiligung sind am 11.03.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Welver, den 05. Feb. 96 — LUCK — Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist vom Rat der Gemeinde Welver gem. § 3 (2) BauGB am 14.12.1994 beschlossen worden.

Welver, den 05. Feb. 96 — LUCK — Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.03.1995 bis 24.04.1995 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Welver, den 05. Feb. 96 — LUCK — Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 25.10.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, den 05. Feb. 96 — DAUBE — Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Welver, den 25. April 96 — LUCK — Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 09. April 96 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung ständig im Rathaus der Gemeinde Welver, Am Markt 4, 59514 Welver, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, den 25. April 96 — DAUBE — Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u 7 BauGB

BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7, BauGB

Grenze des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ostbusch" der Gemeinde Welver - Zentralort -

Gleichzeitige Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Konzessionsfeld der Saline Bad Sassendorf

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB und § 1 ABS. 3 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 u. 2 u. 3 tw. BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden die unter lfd. Nr. 5 genannten Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

SO- Samenzucht und Samenhandlung — Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

für einen Betrieb zur Gewinnung, Lagerung und Vertrieb — Großhandel — von Saatgut für den Gemüseanbau - Samenzucht und Samenhandlung -

Zulässig sind:

Betriebe zur Aufzucht und Vermehrung von Saatgut für den Gemüseanbau mit weiterer Verarbeitung, Aufbereitung und Lagerung des Saatgutes für den Handel mit Großabnehmern.

Im einzelnen können diesem Betrieb dienende Verwaltungs-, Lager- und Versandgebäude, Labor und Versuchsgewächshäuser und Nebengebäude - Remisen - für die Unterbringung von Gartenbaugeräten und Maschinen errichtet werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB UND §§ 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO

- **I** — Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 17 (4) BauNVO
- **O** — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- **GRZ** — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- **GFZ** — Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- **GR(max)** — Grundfläche in qm der baulichen Anlage gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- **TF(max)** — Höhe baulicher Anlagen in m über Gelände - Traufhöhe als Höchstgrenze

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB und § 23 (3) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
Durch Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die Gebäude dürfen die Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE GEM. § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- Straßenbegrenzungslinie — Haupterschließungsstraße - verkehrsberuhigter Endausbau
- Straßenbegrenzungslinie — Anliegerstraße - gemischte Verkehrsfläche - verkehrsberuhigter Endausbau
- R+F — Fuß- und Radweg
- Sichtwinkel Begrenzung — Innerhalb der Sichtwinkel sind Bebauungen unzulässig. Es sind nur bodennahe Bepflanzungen bis max. 60 cm Höhe und hochstämmige Einzelbäume zulässig.
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- P — Öffentliche Parkflächen für Pkw mit Bepflanzung

PRIVATE ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES GEM. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Offene Gräben
- RRB — Regenrückhaltebecken - naturnah gestaltet

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Kinderspielplatz

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN GEM. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Flächen für die Erhaltung und Weiterentwicklung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Zu erhaltende Einzelbäume

BAULICHE UND TECHNISCHE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BauGB

- Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - aktive Lärmschutzmaßnahmen -
- Lärmschutzwand; Höhe mind. 2.50 m über Schienenoberkante
- Lärmschutzwall mit Mindesthöhen über Schienenoberkante
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - passive Lärmschutzmaßnahmen -
- Erforderliche Schallschutz-Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
2	II	56 bis 60	35	30	30

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Gasleitung VEW

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 6 BauGB

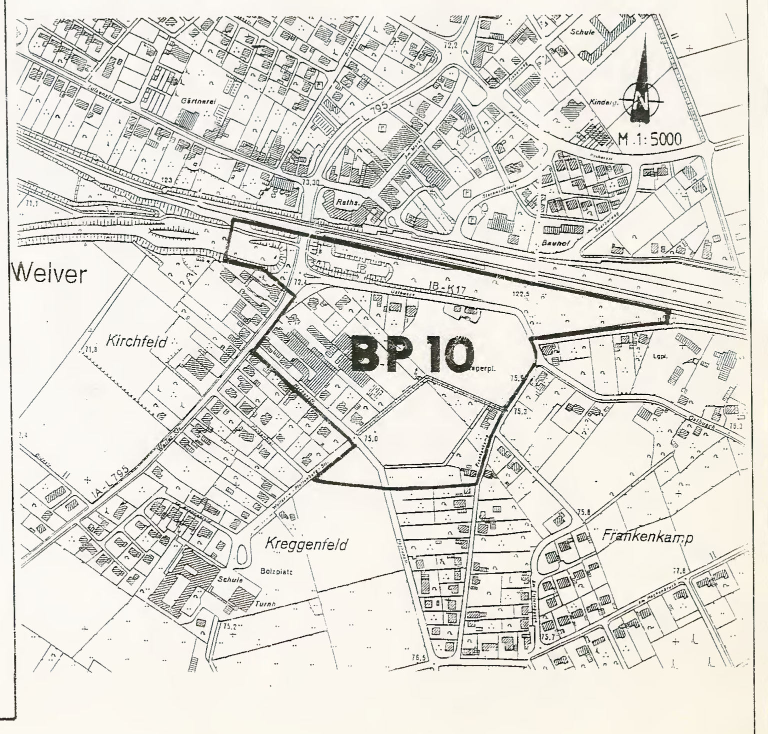
Örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung (Gestaltungssatzung).

max. 45° — Geneigte Dachflächen bei einer Dachneigung von max. 45 Grad. Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Hauptfirstrichtung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 8.2.96



V60BU037/K2/B1/GE