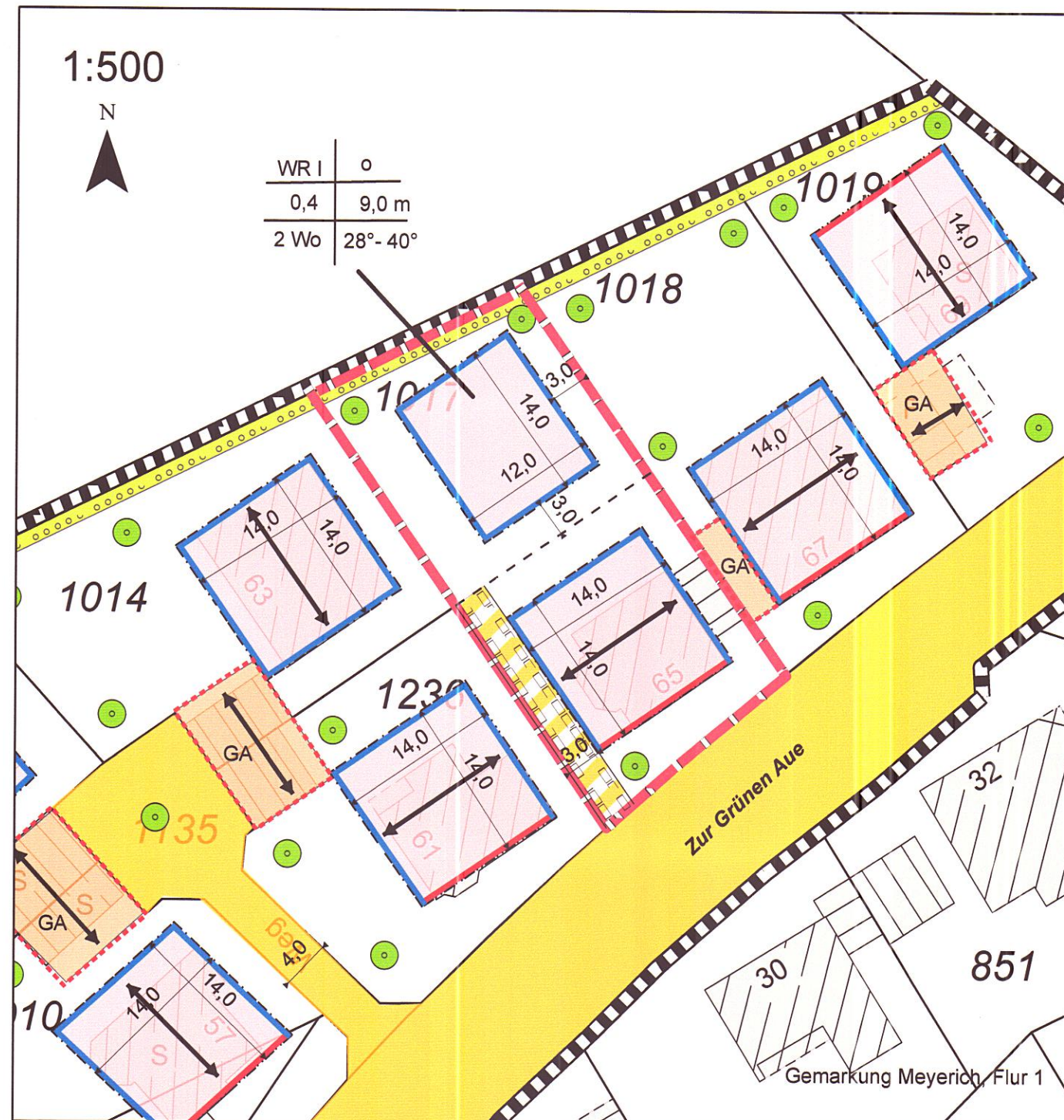




**GEMEINDE WELVER**  
**Bebauungsplan Nr. 17**  
**"Zur Grünen Aue"**  
**5. Änderung**  
**gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB**



**Festsetzungen**

**zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“**

**Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):**

- Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO):**

- WR** Reines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO  
- Wohngebäude  
Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen: Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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

- l** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
- 0,4** GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

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

- 9,0 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 (Zur Grünen Aue) gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

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

- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche, deren Grenze Gebäude und Gebäudeteile nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen/Carports zugelassen.  
*Garagenstandorte werden nicht festgesetzt.*

- Baulinie
- 28° - 40°** Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 40°.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L)

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

- Straße/ Gehweg
- Privatweg

**Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – nur heimische Bäume, Sträucher und Stauden

**Sonstige Festsetzungen**

- Firstrichtung

**Sonstige Darstellungen**

- Abstandsbemessung
- 1017** Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung
- Zur Grünen Aue** Straßenbezeichnung
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Baum (Neuanpflanzung) ohne räumliche Bindung  
- vorgeschlagener Standort -

**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 tierischen und/oder pflanzlichen 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. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und möglichst zu erhalten.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung.  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung

**Verfahrensablauf**

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 23.06.2021 gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) und §§13, 13a BauGB die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“, Zentralrot Welver, beschlossen.

Welver, **13.01.2022**



- Garzen -  
Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 20.08.2021 bis 01.10.2021 durchgeführt.

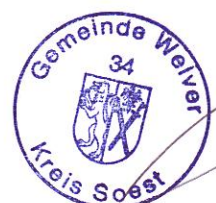
Welver, **13.01.2022**



- Garzen -  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zur Grünen Aue“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, **13.01.2022**



- Garzen -  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 5. vereinfachten Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am **12.04.2022** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, dass die 5. 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 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, **13.01.2022**



- Garzen -  
Bürgermeister