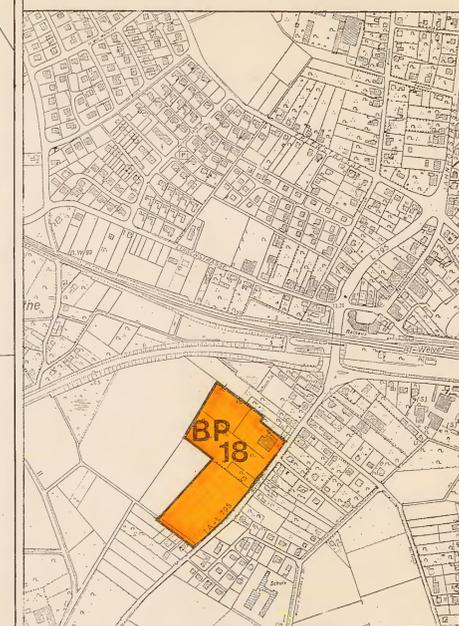


GEMEINDE WELVER - ZENTRALORT - B-PLAN 18

M.1:500
AUSSCHNITTVERGRÖßERUNG AUS DEN
FLURKARTEN 2,3 u. 6
GEMARKUNG MEYERICH

ÜBERSICHT - ZENTRALORT WELVER -



ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

§§ 4 und 28 Abs. 1 Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 1992 (GV NW S. 124) - SGV. NW 2023.

§§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

§ 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419; Ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

VERFAHRENSLAUF

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am 24.10.1990 beschlossen worden.

Welver, den 13. Mai 93
- DAUBE -
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.11.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Welver, den 13. Mai 93
- HERBERG -
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung gem. § 3 (1) BauGB am 04.12.1990 öffentlich dargelegt worden (Bürgerversammlung). Ort und Zeit der Bürgerbeteiligung sind am 24.11.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Welver, den 13. Mai 93
- HERBERG -
Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ist vom Rat der Gemeinde Welver gem. § 3 (2) BauGB am 24.09.1992 beschlossen worden.

Welver, den 13. Mai 93
- HERBERG -
Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.11.1992 bis 14.12.1992 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Welver, den 13. Mai 93
- HERBERG -
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 24.03.1993 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, den 13. Mai 93
- DAUBE -
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Welver, den 13. Mai 93
- LUCK -
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 4 CO NW am 19. Aug. 94 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung ständig im Rathaus der Gemeinde Welver, Am Markt 4, 4777 Welver, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, den 23. Aug. 94
- DAUBE -
Bürgermeister

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 6 BauGB

Hauptfächrichtung gem. der örtlichen Gestaltungs-vorschriften (§ 81 Landesbauordnung)

Geeignete Dachflächen bei einer Dachneigung von 30° - 45° Grad. Drenpel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- — — — — Vorhandene Flurstücksgrenzen
- — — — — Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- ■ ■ ■ ■ Vorhandene Gebäude
- — — — — Vorhandener offener Graben
- Ga Vorgeschlagener Standort für Garagen
- OD Ortsdurchfahrt

Zone II

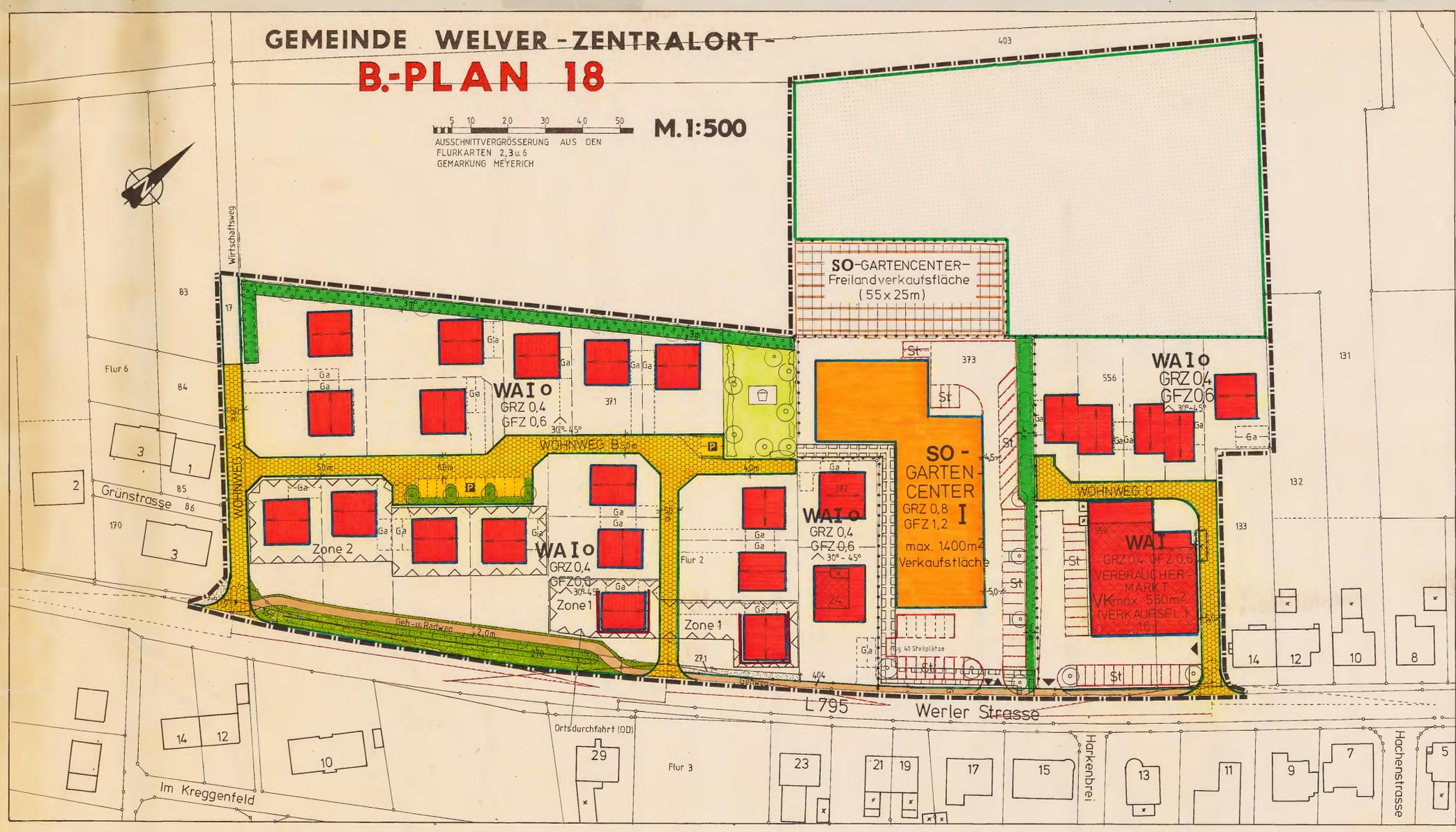
Das Raumprogramm der geplanten Häuser in der Zone II muß so angelegt sein, daß die Schlaf- und Kinderzimmer nicht zur "Werler Straße" angeordnet werden.

Für alle weiteren Aufenthaltsräume müssen Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) eingebaut werden.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 20. Juli 93
- Ludwig -
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.1 u. 7 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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,
5. Tankstellen.

Die Verkaufsfläche für den vorhandenen Verbrauchermarkt darf insgesamt 550 qm nicht überschreiten.

SO GARTEN-CENTER

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Sondergebiet für ein Gartencenter gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Die maximale Verkaufsfläche beträgt 1.400 qm.

Abgrenzung des Sortiments für das Gartencenter:

- Einzelhandel mit Baumrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Ofen, Herde, elektronische Erzeugnisse, Schneidwaren)
- Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kw und Landmaschinen)
- sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, z. B. Stiele
- Drahtgeflechte, Drahtgewebe und Zubehör
- Drogerien (einschl. Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien, Saat-, Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltschädlingbekämpfungsmittel)
- Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen aller Art
- Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, Samen, Saatgut und Düngemittel

Freilandverkaufsfläche für ein Gartencenter

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

I Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

O Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 (1) Nr. 2 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.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraße - endgültiger Ausbau als Wohnweg

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche rmpkplätze mit Eingrünung.

Sichtwinkel Begrenzung

Innerhalb der Sichtwinkel sind Behauungen zulässig. Es sind keine Nadelnadeln Bepflanzungen bis max. 60 cm Höhe und hochstämmige Einzelbäume zulässig.

Gehweg / Geh- und Radweg

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht für die Kanalisation zugunsten der Gemeinde Welver

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE/PARKPLÄTZE MIT IHREN ZUFÄHRTEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze

Zufahrt

ÖFFENTLICHE GRÜNPLÄTZE GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Kinderspielplatz

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mindestbreite der Pflanzfläche

Großkronige und hochstämmige Bäume und Sträucher.

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Zone I

Erforderliche Schallschuttmassung in dB an den Außenbauteilen des Wohnhauses.

Die Außenbauteile der gekennzeichneten Hausseiten sind für das Erdgeschoss und ggf. für das ausgebaute Dachgeschoss mit nachfolgenden Schallschuttmassungen zu erstellen.

Signatur	1)	2)	3)	4)	5)
	R _{w,com}	R _w	R _w ⁺	D _{n,w} ⁺	D _{n,w}
dB	36	32	45	45	45

VK max. 550m²