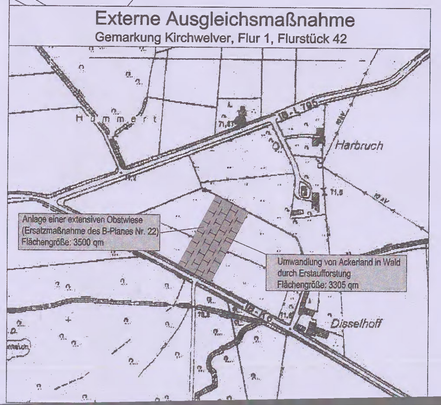


Verfahrensvermerke

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

Soest, den 11.7.02

Öffl.-bes. Landvermesser
Dipl.-Ing. Ludwig
Öffl. bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 08.05.1996 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Hinterlandbebauung Erlenstraße" beschlossen.

Welver, den 15.07.2002

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB und die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 14.12.1999. Darüber hinaus wurden die betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 30.11.1999 von dieser Vorgehensweise in Kenntnis gesetzt.

Welver, den 15.07.2002

Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 09.07.2001 durchgeführt. Es bestand die Möglichkeit, Anregungen bis zum 10.08.2001 vorzubringen.

Welver, den 15. 7. 02

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB einschließlich der Begründung in der Zeit vom 17.05.2002 bis zum 18.06.2002 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung sind am 06.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Welver, den 15.07.2002

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 10.07.2002 den Bebauungsplan Nr. 22 "Hinterlandbebauung Erlenstraße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, den 15.07.2002

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 13.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht 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 15.07.2002

Bürgermeister

I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
gem. § 9 (7) BauGB
gem. § 16 (5) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
gem. § 9 (7) BauGB
Anmerkung: Der Geltungsbereich wird gleichzeitig gekennzeichnet als Fläche gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB, die über dem Bergwerkseigentum der Saline Sassendorf liegt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
gem. § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, eingeschränkt
gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

WA 2 Wo — Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude
gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

z.B II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
gem. § 16 (4) BauNVO

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO

z.B. 0,5 — Geschoßflächenzahl
gem. § 20 BauNVO

H max. — max. Gebäudehöhe
gem. § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 16 (5) BauNVO

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
gem. § 22 (2) BauNVO

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
gem. § 22 (2) BauNVO

o — offene Bauweise
gem. § 22 BauNVO

Baugrenze
gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- Radweg
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL — mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des dadurch erschlossenen Grundstückes zu belastende Fläche
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
(i.V.m. mit textl. Festsetzung Nr. 3)

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4 + 5)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4 + 5)

zu erhaltender Baum
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONW

max. 45° — max. zulässige Dachneigung
(i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

Sonstige erläuternde Planzeichen

Vorschlag zur Grundstücksteilung

4.50 — Bemaßung von Abständen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnr.

vorhandene Gebäude

zu beseitigender Baum

II. Textl. Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 4 (5) BauNVO

1a. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind 1 standortgerechter heimischer Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Als standortgerecht i.S.d. Festsetzungen gelten die Bäume der Artenliste 2 und 3.

1b. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 86 (1) BauONW gärtnerisch zu gestalten. Bei abschnittsweise Bebauung ist der geplante Endausbauzustand maßgeblich. Auf diesen Flächen sind mindestens 25 % der Fläche überwiegend standortgerechten heimischen Gehölzen in Gruppen- oder Einzelpflanzungen zu begrünen. Die Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf diesen Anteil anzurechnen. Der Nadelholzanteil an Hecken-, Strauch- und Baumbepflanzungen darf insgesamt max. 10% betragen.

2. Als Höhe gilt der lotrechte Abstand von OK fertiggestellter Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (eingeschlossen Dach). Bei Eckgrundstücken bzw. Gebäuden, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist als Bezugspunkt des arithmetische Mittel der Höhen der Erschließungsanlagen maßgebend.

Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3. Die Fläche ist als öffentlich nutzbarer Spielplatz auszulegen. Die vorhandenen Bäume sind möglichst zu erhalten und zu pflegen.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4. Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung [illegible]

5. Die im Bereich der im Bebauungsplan als zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen vorhandene Gehölzvegetation ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

6. Externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
Bei der notwendigen externen Kompensationsfläche handelt es sich um zwei Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Kirchwelver, Flur 1, Flurstück 42. Die Größe der externen Kompensationsfläche von insgesamt 6.805 m² ergibt sich aus der Eingriffsbilanzierung (siehe Seite B. 5- B.7).

Fläche 1)
Zur landschaftsökologischen Aufwertung wird als Kompensationsmaßnahme festgesetzt, daß die zeichnerisch dargestellte 3.305 m² große Teilfläche des Flurstückes 42 der Flur 1 in der Gemarkung Kirchwelver durch Erstaufforstung von Ackerland in Wald umgewandelt wird. Hierzu ist die Fläche nach forstlicher Praxis mit standortgerechten Laubgehölzen zu bestocken. Die Aufforstung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Teilflächen kann dem Planauszschnitt "Externe Ausgleichsmaßnahmen" entnommen werden.

Fläche 2)
Zur landschaftsökologischen Aufwertung wird als Kompensationsmaßnahme festgesetzt, das die zeichnerisch dargestellte 3.500 m² große Teilfläche des Flurstückes 42 der Flur 1 in der Gemarkung Kirchwelver durch die Bepflanzung mit Obstgehölzen von Intensivgrünland in eine extensive Obstwiese umgewandelt wird. Die betreffende Grünlandfläche ist durch die Anpflanzung einer Obstwiese zu entwickeln. Als heimische Obstbäume gelten die Gehölze der Artenliste 2. Die Obstgehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; angängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Weidebesatz darf maximal 2 GVE (Großvieheinheiten) betragen. Der Einsatz von Dünger und Bioziden ist unzulässig. Nachsaat und Pflegeumbruch sind zulässig. In der Zeit vom 15.03 bis 15.06. ist eine maschinelle Bearbeitung unzulässig. Die Lage der Teilfläche kann dem Planauszschnitt "Externe Ausgleichsmaßnahmen" entnommen werden.

Gehölzartenliste zur Verwendung im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen im B- Plangebiet Nr. 22 "Hinterlandbebauung Erlenstraße" einschließlich der externen Flächen der Gemeinde Welver

Artenliste 1: Gehölzarten für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Stieleiche	Quercus robur	Heinbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Buche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus fragula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium	Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior	Feldahorn	Acer campestre		

Artenliste 2: Obstbäume
Hochstämmige Obstbäume
Kirsch-, Pflaumen-, oder Apfelbäume — Prunus- oder Malusarten in Sorten

Artenliste 3: Gehölzarten zur Begrünung der Baugrundstücke

Stieleiche	Quercus robur	Heinbuche	Carpinus betulus		
Buche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia		
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium		
Esche	Fraxinus excelsior	Feldahorn	Acer campestre		

Mindestanforderungen an die Qualität des Pflanzgutes:
Bäume (als Hochstamm festgesetzt)
Laubbaumhochstämme: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm
hochstämmige Obstbäume: Stammumfang mind. 7 cm

Bäume (nicht als Hochstamm festgesetzt)
Heister: 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm
Sträucher: 4 Triebe, o. Ballen Höhe 60 - 100 cm

Flächenhafte Gehölzpflanzungen sind mit einem Pflanzbedarf von 1 stück je m² anzulegen.

Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONW

7. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Dachneigung von max. 50° erlaubt. Für Hauptgebäude ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

8. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur beleiner Dachneigung von mind. 35° gestattet. Sie dürfen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

9. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind nicht vollflächig zu versiegeln (z.b. durch die Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteln, Rasenfugenpflaster oder Porensplaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrünbaren Zwischenraum).

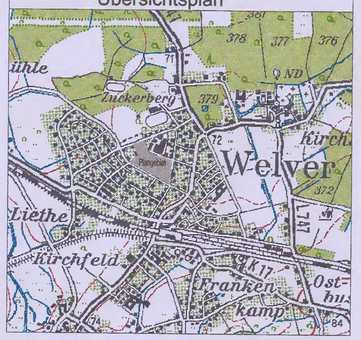
10. Anlagen zur Sonnenenergienutzung auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

II. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/ 93750 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.September 2001 (BGBl. I.S. 2376, 2398)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO90) vom 18.12. 1990 (BGB1. I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW s. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zu weiteren Stärkung der Bürgerbeteiligung in den Kommunen vom 28.03.2000 (GV NRW: S. 245 ff)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert im 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 22

"Hinterlandbebauung Erlenstraße"

Fassung / Art / Inhalt

Maßstab 1:500

Zeichnungs-Nr.	009009/00	Plot - Name	bplankr.22_Satzung_farbe.plt
Blattgröße	L = 1,14 B = 0,83 qm = 0,95	Plot - Datum	04.09.2002 / Kloppmeier
Änderungen		d	
a		e	
b		f	
c		g	

HOFFMANN &