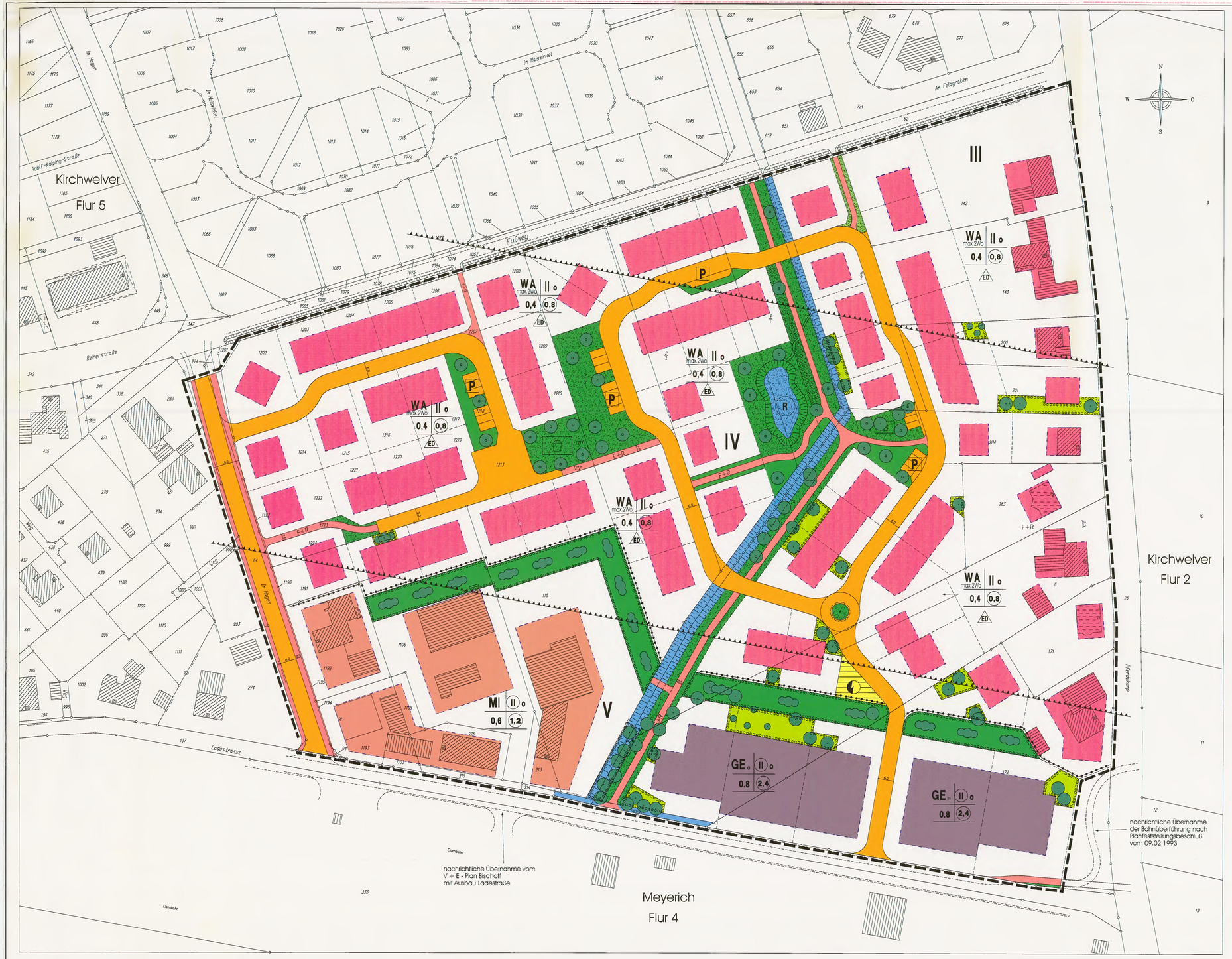


Die Planunterlage, Stand 03.1999 entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festsetzung [illegible] baulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 06.02.2004 Öffentl. best. Verm.-Ing.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.23 "Ladestraße" der Gemeinde Welver,Zentralort, ist gem. §2(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung am 03.02.1998 beschlossen worden. Welver, den 06.02.2004 – Luck – Bürgermeister	Gem. §3(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung ist der Bebauungsplan Nr.23 "Ladestraße" der Gemeinde Welver, Zentralort, mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung am 11.05.2000 öffentlich dargelegt worden. Welver, den 06.02.2004 – Luck – Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. §3(2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 13.11.2000 bis einschließlich 15.12.2000 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Welver, den 06.02.2004 – Luck – Bürgermeister	Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (3) S.Y.m. (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.04.2003 bis einschließlich 23.05.2003. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Welver, den 06.02.2004 – Luck – Bürgermeister	Gem. §7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und §10 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Welver am 10.12.2003 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.23 als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen. Welver, den 06.02.2004 – Luck – Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß ist am 05.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplanes Nr. 23 "Ladestraße" gem. §10(3) BauGB in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung in Kraft. Der Bebauungsplan Nr.23 "Ladestraße" mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Welver, den 06.02.2004 – Luck – Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) *Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekannt gemacht.*
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo) NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S.666)

I. Zeichnerische Festsetzungen

A. Festsetzungen gem. §9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.23 "Ladestraße" gem. §9(7) BauGB

1.Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 6 BauNVO

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

(2) *Zulässig sind*
1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- 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.*

MI Mischgebiet gem. §6 BauNVO

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

(2) *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.*

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

GE e Gewerbegebiet eingeschränkt gem. §8 BauNVO i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO

(a) *Zulässig sind*
- *Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

(b) *ausnahmsweise können zugelassen werden :*
1. *Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*
2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*

(c) *Einzelhandelsgeschäfte, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.*

2.Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. §9(1) Nr. 1 und 2 BauGB

II	*Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §16(4) BauNVO*
(II)	*Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. §16(4) BauNVO*
z.B. 0,4	*Grundflächenzahl (GRZ) gem. §16(2) BauNVO*
z.B. 0,8	*Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. §16(2) BauNVO*
ED	*nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. §22(3) BauNVO*
O	*offene Bauweise gem. §22(2) BauNVO*
max.2Wo	*auf den gekennzeichneten Flächen sind gem. §9(1) Nr.6 BauGB in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (Wo) zulässig.*

3.Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze gem. §23(3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Durch die Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

WA, MI, GE *Überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB*
Das ist der farblich so festgelegte und durch blaue Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB

4.Flächen für die Einsatzung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9(1) Nr.25a und Nr.25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9(1) Nr.25a BauGB

Erhalt von Einzelbäumen und Hecken

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F+R *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg*

P *öffentliche Parkfläche*

6. Grünflächen gem. §9(1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche zur Anlage eines Gehölzstreifens mit heimischen Gehölzen

öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot von Einzelbäumen

R *öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz*

zu pflanzende Einzelbäume

7. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses gem. §9(1) Nr. 16 BauGB

RÜ *Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit standortgerechter Bepflanzung*

Wasserfläche (zur Erhaltung/Offenlegung eines Grabens)

8. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. §9(1) Nr. 12 BauGB

E *Elektrostütt*

9. Sonstige Festsetzungen:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §16(5) BauNVO
von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

10. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Gemäß §9 (1) Nr.24 BauGB wird festgesetzt:

1.) Für die überbaubaren Flächen des geplanten WA- und MI-Gebietes wird passiver Schallschutz zum Schutz vor Schienenverkehrsgeräuschen von der Bahnstrecke Dortmund-Kassel sowie Straßenverkehrsgeräuschen von der L 747, Ladestraße und der Straße im Hagen festgesetzt.Die der Bemessung zugrunde zu legende Lärmpegel-Bereiche sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

2.) Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle (Bahnstrecke Dortmund-Kassel) abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5dB(A) (dies entspricht einem Lärmpegelbereich) - und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

3.) Bei Räumen, die ausschließlich am Tage genutzt werden (kein erhöhtes Ruhebedürfnis) kann der angegebene Lärmpegelbereich um eine Stufe reduziert werden (dies entspricht 5dB geringeren Anforderungen gegenüber Schlafräumen und Kinderzimmern). Im äußerst südlichen Teil des WA-Gebietes kann der Lärmpegel für Wohnräume um zwei Stufen von LPB V auf LPB III reduziert werden.

4.) Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gem. nachstehender Tabelle vorzusehen:

Baugebiet	Außenlärmpegel Lm.a (dB(A))	Lärmpegelbereich (LPB)	Erf. R' w.res (dB) a)
WA,Nordteil	<65	III	35
WA,Westlicher Teil	<70	IV	40
WA,Südteil b)	<75	V	45
MI c)	<70	IV	40
MI d)	<75	V	45

a) : resultierendes ,bewertetes Bau-Schalldämm-Maß
b) : südlicher Teil des WA-Gebietes,angrenzend an das MI-Gebiet
c) : nördlicher Teil des geplanten WA-Gebietes,angrenzend an das WA-Gebiet
d) : größter Teil des geplanten MI-Gebietes an der Ladestraße

5.) Bei Büroräumen und ähnlichen,weniger schutzbedürftigen Nutzungen darf das erforderliche Schalldämm-Maß gem. vorstehender Tabelle jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden, muss jedoch mindestens 30 dB betragen.

6.) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein.Dies ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder durch andere Maßnahmen (z.B. Immenbelüftung) sicherzustellen (vgl.DIN 1946)

7.) Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

IV Lärmpegelbereich

Grenze des Lärmpegelbereichs

II. Nachrichtliche Übernahme gem. §9(6) BauGB

(1) *Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachflächenneigung bis max. 45°*

(2) *Der Drempel ist bezogen auf den Schnittpunkt der Dachaußenkante mit der Verlängerung der Fassadenflucht einerseits und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Oberkante des Fertigfußbodens über dem letzten Vollgeschoß mit der Fassadenflucht andererseits bei ausgebauten Dachgeschoß nicht höher als 0,60m zulässig.*

(3) *Dachaufbauten (sondartige Gauben) sind nur bis max. 1/2 der Trauflänge zulässig.*

III. Nachrichtliche Darstellung ohne Festsetzungen

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

291 *Flurstücksnummer*

Hauptgebäude vorhanden

Nebengebäude vorhanden

z.B. Ladestraße *Straßennamne*

geplante neue Grundstücksgrenzen

Bemaßung von Abständen

Gemarkungsgrenze

Meyerich Flur 4 *Flurbezeichnung und Gemarkung*

Böschung

vorhandene noch nicht vermessene Gebäude (nachrichtliche Übernahme)

Hinweis :

1.) *Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.*

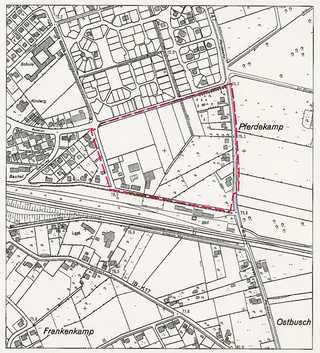
2.) *Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-1261, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16(4) DSchG NW).

3.) *Die Fläche des Bebauungsplanes liegt über dem Bergwerkseigentum der Saline Sassendorf.*

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr.23 "Ladestraße"

M: 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich
M: 1: 5000

Angefertigt: 18.02.2002

Dipl.-Ing. R. Ludwig
Dipl.-Ing. M. Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel.: 02921/36660-0 Fax: 02921/36660-33