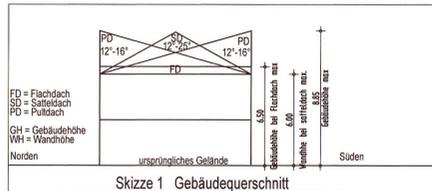


Bebauungsplan Nr. 25 "Im Brandesch" Gemeinde Welver –Gemarkung Meyerich–



Verbindliche Vorschriften als Ergänzung zu A. u. B. der Festsetzungen in der Planlegende



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zur. Geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256/SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW.S.439) und vom 22.07.2003 (GV.NRW.S.434)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung Plan V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung – GO – für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 686 / SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 166ff).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002
Zuletzt geändert durch Art. 40 G v. 21.06.2005 I 1818

A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V.m. PlanV 90

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 3.6 u. 9 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 Verwaltung
4. Gartenbetriebe
(5) Tankstellen sind nicht zulässig

max. 2 Wo Je Wohngebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig

Maß der baulichen Nutzung

- 0,30 Grundflächenzahl als Obergrenze gem. § 16 u. 19 BauNVO
0,6 Geschossflächenzahl als Obergrenze gem. § 16 u. 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO, Zwingend Zweigeschossig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
nur Einzelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Für Garagen und Stellplätze überbaubare Grundstücksfläche

Für Stellplätze überbaubare Grundstücksfläche

Max. 4 Stellplätze/Garage rechts u. links neben dem Gebäude. Jedes Grundstück darf nur eine Einfahrt haben

Verkehrsfäche

- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkfläche
F + R Fuß- und Radweg
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Nicht überbaubare öffentliche Grundstücksflächen mit der Bindung für Anpflanzungen. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Bäumen aus heimischen Laubgehölzarten in lockerem Pflanzverband zu bepflanzen. Anpflanzungen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB. Pro Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (siehe Begründung und Pflanzliste) Festgelegt sind Laubbäume der 2. Ordnung (12-20m Höhe) und Obstbäume 3. Ordnung (6-12m Höhe)

Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen lt. Liste Pflanzgebiet ist im Kaufvertrag festzuschreiben

Baumpflanzung am festgelegten Standort - Winterlinde

Grünfläche öffentlich

Pflanzliste Bäume

Bäume:
Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Stieleiche, Winterlinde

Pflanzliste 2 (Obstbäume)

Apfel:
Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Roter Boskop, Ingrid Marie, Kaiser Wilhelm, Roter Berlepsch, Klarapfel, Schöner von Nordhausen, Ontario, Geheimrat Oldenburg, Wintertreffler, Biesterfelder
Birnen:
Köstliche von Charneux, Gute Graue, Doppelte Philippsbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe von Treoux, Speckbirne, Alexander Lukas, Honigbirne Südkirschen:
Heidelinger Riesen, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche
Zwetschen:
Hauszweitsche, Quillins Reneklade, Große grüne Reneklade

Hinweis: Die Bepflanzung muss die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Pflanzabstände beachten. Wenn eine Baumpflanzung nicht möglich ist, ist stattdessen ein Strauch zu pflanzen.

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NW

Wandhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Festsetzungen der max. Wandhöhe geht aus der Planskizze hervor und wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut. Bei vor- bzw. zurückspringenden Gebäudeteilen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der max. Wandhöhe zulässig, wenn diese Vor- bzw. Rücksprünge in der Summe nicht mehr als 40% der Gesamtlänge bzw. Gebäudefront betragen.

Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe geht aus der Planskizze hervor und wird bemessen am aufgehenden Mauerwerk der Außenhaut ab der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut.

Dachneigung i.V.m. Dachform z. B.: 0°-20°
Bei Gebäuden gemäß Skizze 1 sind nur zulässig:
Flachdächer (FD)
Satteldächer (SD) mit 12°-25° Dachneigung
Puttdächer (PD) mit 12°-16° Dachneigung

Gebäudehöhe max. bei Flachdach 6,50m
Wandhöhe max. bei Pult bzw. Satteldach 6,00m
Gebäudehöhe max. bei Pult bzw. Satteldach 8,85m

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Einfriedigungen: Als Einfriedigungen der Grundstücksgrenzen sind nur einheimische Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig

Stellplätze:

Für Stellplätze und Zufahrten sind zulässig:
-Rasengittersteine oder Rasenkammersteine
-wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster
-breitgefugtes Beton- oder Natursteinpflaster
-Kies

C. Schallschutz durch den Schienenverkehr

Zum Schutz vor Lärmentwicklungen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Hamm-Soest werden bei der baulichen Errichtung oder der baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w, res} des Außenbauteils sind zu kennzeichnen. Um einen ausreichenden Schallschutz auf für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können, müssen die in der Tabelle oder DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R_{w, res} entsprechend den Berechnungen für den Nachtzeitraum angepasst werden.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w, res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40
VI	76 - 80 dB(A)	73 - 78 dB(A)	50	45

Fenster zu Schlafräumen in Ausrichtung zu den Lärmquellen sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den Lärm abgewandten Fassaden zu realisieren.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

Ausnahmen können zugelassen werden.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

D. Erschütterungstechnische Festsetzungen lt. Gutachten

Zum Schutz vor durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Erschütterungen innerhalb der Gebäude 4. Sekundärluftschall, werden bei der baulichen Errichtung oder der baulichen Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, folgende Maßnahmen erforderlich:
Auf der Grundlage örtlicher Messungen der BlmSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) und der DIN 4150, sind die Mindestabstände und Bauausführung der zukünftigen Bebauung von den Bahngleisen ermittelt und festgelegt worden, die eine Einhaltung der genannten Vorschriften und Normen gewährleisten.
Für die erste Baureihe der Gebäude 1-7, wird ein Mindestabstand von den Gleisen festgelegt.
Im westlichen Teil von 48,00m, zwischen den Maßpunkten 3-4 dh. 47,74m an der B-Plangrenze und im östlichen Teil von 55,28m an der B-Plangrenze.
Zusätzlich gilt für die Gebäude 1-4, erste Baureihe und 8-13, zweite Baureihe, ist eine Unterkerlerung aus schwingungstechnischen Gründen nicht erforderlich. Zwingend erforderlich ist jedoch das Einbringen einer mind. 0,50 m starken Schotterschicht der Konggröße 30-60 mm, unter den Gebäudefundamenten, Bodenplatte. Die Schotterschicht ist vor dem Betonieren der Bodenplatte gegen das Einlaufen von Beton zu schützen.
Für die Gebäude 5-7 der ersten Baureihe ist eine Unterkerlerung mit einer seitlichen Entkopplung der Fundamente und Kelleraußenwände zum Erdreich zwingend erforderlich. Z.B. durch Einbau einer elastischen Drainagematte mit hohen Luftschlüssen (Enkadrain ST der Fa. Colbond, 2-lagig, je Lage 2cm, oder gleichwertig)
Schotterschicht unter der Bodenplatte wie vor.

----- Linie Mindestabstand von den Gleisen

E. SONTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen für Ver- u. Entsorgungslösungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

F. SONTIGE DARSTELLUNGEN

o Vorhandene Flurstücksgrenzen

----- Abgrenzung Lärmpegelbereiche

245 Flurstücksnummern

76,36 Höhenpunkte bezogen auf NN

▨ Vorhandene Gebäude

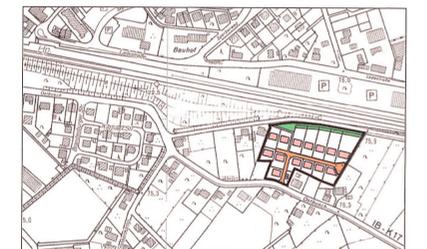
G. HINWEISE UND EMPFELHUNGEN

Bodendenkmaler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmaler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-93750, Fax. 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, (§ 15 u. 16 DSchG NRW) falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. DSchG NW)

Ver sicherung von Niederschlagswasser / Brauchwasseranlagen:

Unverschmutztes Dachwasser ist den Regenwasserkanal einzuleiten.
Das schlossene Versickern des Regenwassers auf dem Grundstück bleibt dem Eigentümer unbenommen. Auch die Nutzung als Brauchwasser ist denkbar.



<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Welver hat am 23.02.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ aufzustellen.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>	<p>Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.07. bis 18.07.2014 stattgefunden.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>	<p>Beteiligung der Behörden Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB wurde im schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 24.06.2014 durchgeführt.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>	<p>Auslegungsbefehl Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 25 „Im Brandesch“ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am 29.04.2015 beschlossen.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung des Planentwurfes Der Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 13.07. bis 14.08.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 01.07.2015 örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Welver hat am 30.09.2015 den Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung erlassen und die Begründung hierzu vom 30.09.2015 beschlossen.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Beschluss, dass der Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ beschlossen worden ist, wurde unter Hinweis auf § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde Welver am 03.03.2016 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 25 „Im Brandesch“ mit der Bekanntmachung in Kraft.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>	<p>Kartografische Darstellung Stand der Planunterlagen ... 6.7.2015 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Welver, den 29.3.2016 Der Bürgermeister</p>	<p>Bescheinigung Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und der Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bestätigt.</p> <p>Welver, den 15.03.2016 Schumacher Der Bürgermeister</p>
---	--	---	---	---	--	--	--	---

GEMEINDE WELVER

Grütnner Architekten BDA
Kesselstraße 28 59494 Soest
Fon (02921) 1 55 81 Fax 15425
info@gruettner-architekten.de
www.gruettner-architekten.de

Bebauungsplan Nr. 25 "Im Brandesch" Gemeinde Welver
M 1:500