



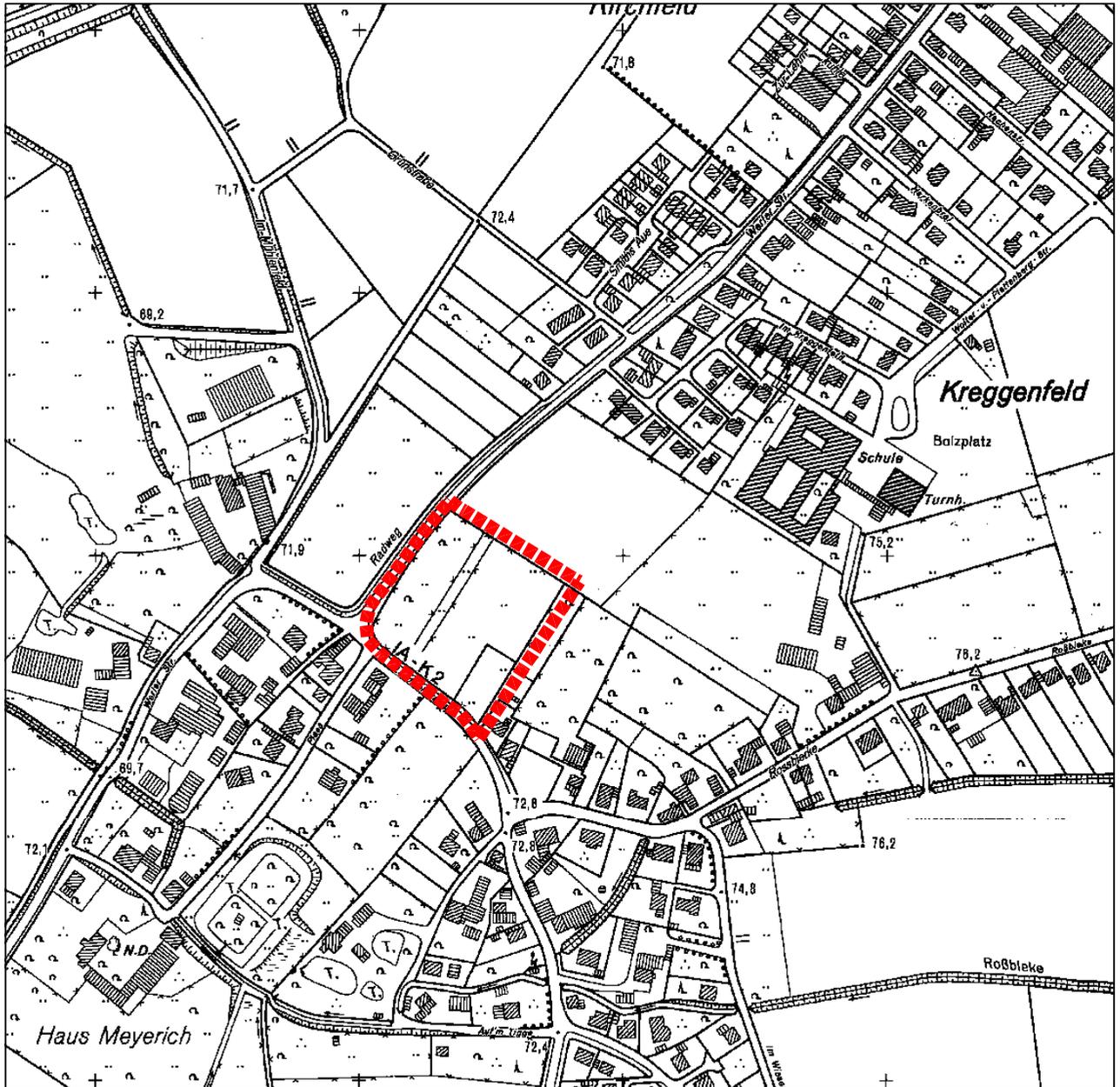
GEMEINDE WELVER

Ortsteil Meyerich

Bebauungsplan Nr. 26

"Landwehrkamp"

M 1: 500

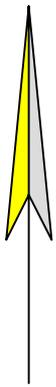


M: 1: 5000



Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de



Haverkamp

Meyerich
Flur 6

218

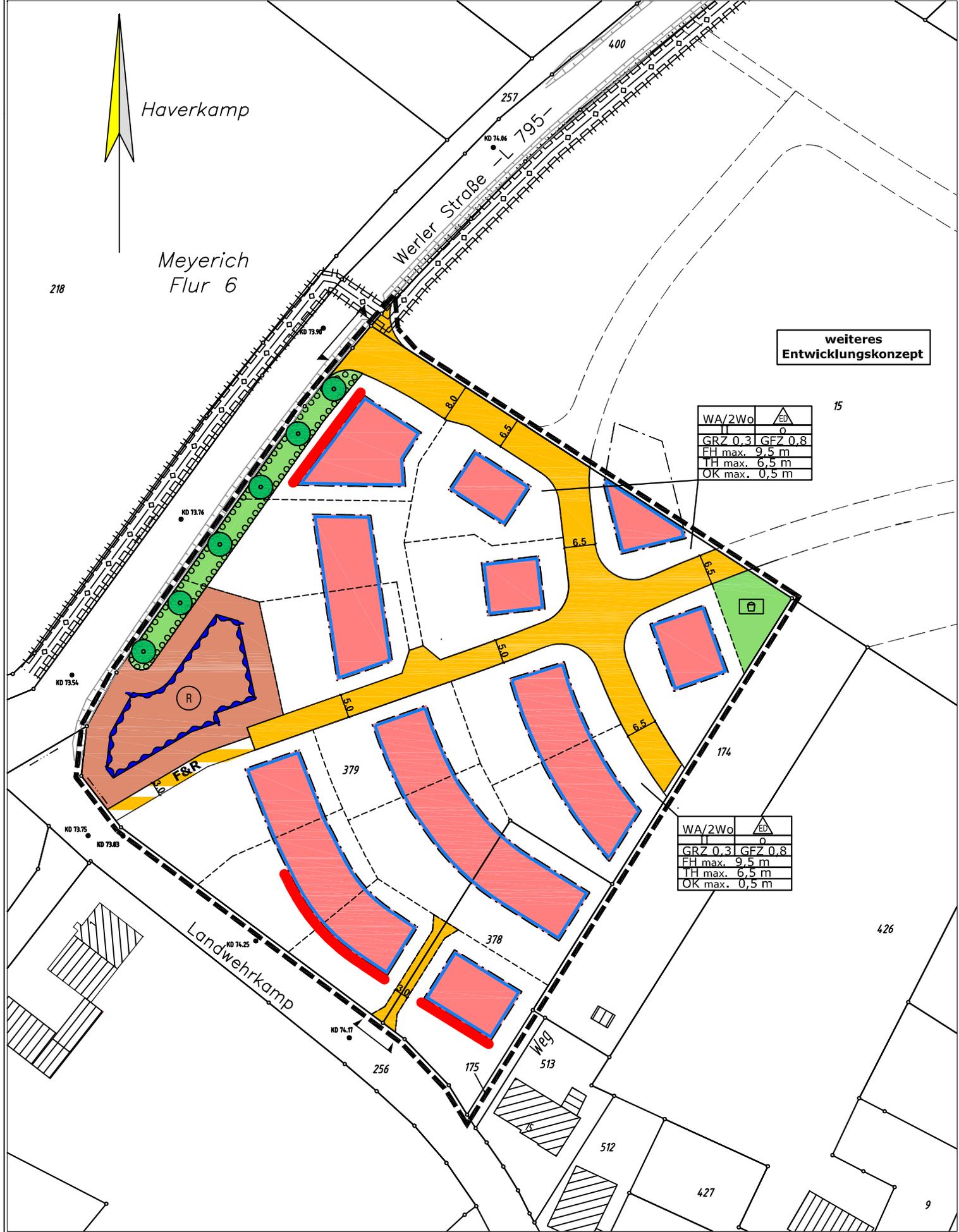
Werler Straße

weiteres
Entwicklungskonzept

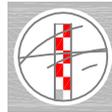
WA/2Wo	△
GRZ 0,3	GFZ 0,8
FH max. 9,5 m	
TH max. 6,5 m	
OK max. 0,5 m	

15

WA/2Wo	△
GRZ 0,3	GFZ 0,8
FH max. 9,5 m	
TH max. 6,5 m	
OK max. 0,5 m	



GEMEINDE WELVER Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr.26 "Landwehrkamp"
M 1: 1000



Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de

FESTSETZUNGEN:

Begrenzungslinien:

(§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude -
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe -
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke -

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes -
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe -
- Anlagen für Verwaltungen -
- Gartenbaubetriebe -

Nicht zulässig sind gem. § 4 (3) BauNVO:

- Tankstellen -

2Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse. (§§ 16 und 20 BauNVO) .

GRZ 0,3

Grundflächenzahl, hier: 0,3 (§§ 16 und 19 BauNVO) .

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl, hier: 0,8 (§§ 16 und 20 BauNVO) .

FH max. 9,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenmitte (§ 16 (2) BauNVO)

TH max. 6,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenmitte (§ 16 (2) BauNVO)

OK max. 0,5 m

maximale Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens über Straßenmitte (§ 16 (2) BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

offene Bauweise



Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche
Stellplätze und Zuwege im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind, soweit wassertechnisch möglich, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. (Porensteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke , o.ä.)

Flächen für den Gemeinbedarf :



Fläche für Gemeinbedarf – Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Verkehrsflächen :

(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Fuß- und Radweg

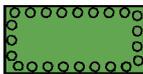


Einfahrtbereich

Versorgungsleitungen :

-◇-◇-◇-◇- Unterirdische Gasleitung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)



Grünfläche

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

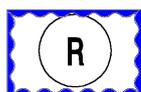
Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Quercus robur, Tilia platyphyllos, Carpinus betulus, Acer platanoides, Sorbus aucuparia). Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen, insgesamt sind jedoch min. 8 Bäume zu pflanzen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Vorhandenen Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.



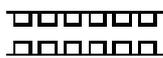
Anzupflanzender Baum

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses :



Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen :



Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers belasteter Schutzstreifen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB



Spielplatz



In den gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Sollten Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ausschließlich Fenster in mit dem LPB III gekennzeichneten Fassadenabschnitten aufweisen, so sind diese mit einem schallgedämpften Lüftungssystem auszurüsten.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

Meyerich Gemarkung

Flur 3 Flurbezeichnung

Landwehrkamp Straßename

379 Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen



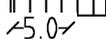
Flurgrenze



Wohngebäude, vorhanden



Sonstiges Gebäude



Bemaßung



Vorhandene Mauer

KD 73.75



Kanaldeckel mit Höhe



Geplante Grenzen (Aufteilung unverbindlich)



Vorhandene Böschung (Graben)



Baugrenze (weiteres Entwicklungskonzept)



Geplante Straßen / Abgrenzung (weiteres Entwicklungskonzept)

HINWEISE:

1. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. 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 Stadt/Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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)
3. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass in der Hauptfortpflanzungszeit der Vögel und Fledermäuse vom 1. März bis 31. Oktober die Gehölze nicht entfernt, das Grünland nicht umgebrochen und die Gebäude nicht abgerissen werden dürfen.
4. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestands (Eschen an der Werler Straße) sind folgenden Hinweise zur Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:
 - Beachtung der Vorgaben der Regelwerke „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920“ und der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)“
 - Vermeidung von Belastungen des Traufbereiches zum Erhalt der Bodendurchlüftung und Schutz des Wurzelwerkes. Ist eine Vermeidung nicht möglich, ist vor dem Überfahren mit Baufahrzeugen Abdeckung der Fahrzone mit einer 20 cm dicken Kiesschicht mit Bohlen vorzunehmen, die nach Beendigung der Bautätigkeiten wieder zu entfernen sind.
 - Schutz des Stammes durch Ummantelung mit Bohlen
 - Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind ausschließlich Handausschachtungen vorgesehen, wenn erforderlich, sind die Wurzeln mit sauberem Schnitt abzutrennen.