



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Stand 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S.380)

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 -
- Gartenbetriebe -
Nicht zulässig sind gem. § 4 (3) BauNVO:
- Tankstellen -
- Zwo** 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)

- Baubweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen:**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 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 wasserrechtlich möglich, mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. (Porensteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.)

Verkehrsfächen:
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfächen
- Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Gasversorgung (Gasregelstation).

Versorgungsleitungen:
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Gasfernlleitung L07419 der Thyssengas GmbH. Das Merkblatt 60.6 und die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernlleitungen der Thyssengas GmbH sind zu beachten.

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

- private Grünfläche
- Die als private Grünfläche dargestellten Flächen sind nur mit Rasen zu begrünen, da darunter eine Ferngasleitung liegt.
- Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
- Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen (Quercus robur, Tilia platyphyllos, Carpinus betulus, Acer platanoide, Sorbus aucuparia). Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahren etc.) abzustimmen, insgesamt sind jedoch min. 8 Bäume zu pflanzen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen:

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgungsträgers belasteter Schutzstreifen mit einer Breite von 4,0 m (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
- Spielplatz

Sonstige Planzeichen:

- 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 schalldämmenden Lüftungssystem auszurüsten.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 (4) BauNVO

Gestaltungssetzungen
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 66 BauNVO)

- PD nicht zulässig** Putzdächer sind nicht zulässig
- Die Hauptfrstirichtung ist entsprechend der Festsetzung auszuführen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- Gemarkung
- Flurbzeichnung
- Landwehrkamp** Straßenname
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Flurgrenze
- Wohngebäude, vorhanden
- Sonstiges Gebäude
- Bemaßung
- Vorhandene Mauer
- Kanaldeckel mit Höhe
- Geplante Grenzen (Aufteilung unverbindlich)
- Vorhandene Böschung (Graben)
- Geplante Straßen / Abgrenzung (weiteres Entwicklungskonzept)
- Nachrichtlich hinterlegte Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 „Landwehrkamp“

HINWEISE:

- 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 Verwertung sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Bei Bodenerproben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde z. B. Mauern, alte Gräben, Einzel- oder auch Graben und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher 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 Ope (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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)
- Zur Verminderung von Verbotsstatbeständen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 22.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Landwehrkamp II“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2013 und am 16.06.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Welver, den 07.07.2014

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 26.07.2013 bis 26.08.2013 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 03.09.13 bis 26.10.13 stattgefunden.

Welver, den 07.07.2014

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“ hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.07.2014 bis 07.07.2014 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 07.07.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Welver, den 07.07.2014

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Landwehrkamp II“ ist gem. § 10 BauGB am 26.08.14 vom Rat der Gemeinde Welver als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 26.08.14 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Welver, den 07.07.2014

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung liegt ab dem 07.07.2014 zu jedermanns Einsicht bei der Gemeinde Welver - Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung - öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss wurde in der Zeit vom 07.07.2014 bis 07.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 07.07.2014 in Kraft getreten.

Welver, den 07.07.2014

Die Planunterlagen (Stand Mai 2013) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 07.07.2014

GEMEINDE WELVER
Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr. 27
"Landwehrkamp II"
M 1: 500

