Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 06.2016

FESTSETZUNGEN

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

GE 1 Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

GE 2 Gewerbegebiete — § 8 BauNVO
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl — § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
In dem GE1-Gebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

FH max. 81,5 m ü.NHN zulässige Firsthöhe als Höchstmaß — § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
bei geneigten Dächern, hier z.B. 81,5 m über NHN (Normalhöhennull)
Firsthöhe = Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der äußeren Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.

TH max. 79,0 m ü.NHN zulässige Traufhöhe als Höchstmaß — § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
bei geneigten Dächern, hier z.B. 79,0 m über NHN (Normalhöhennull)
Traufhöhe = Als Traufhöhe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut eines geneigten Daches bezeichnet.

OK max. 79,5 m ü.NHN zulässige Oberkante als Höchstmaß — § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
bei Flachdächern, hier z.B. 79,5 m über NHN (Normalhöhennull)
Oberkante = Als Oberkante einer baulichen Anlage gilt bei Flachdachgebäuden die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

L — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO

a — abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO
Bei der abweichenden Bauweise darf die Länge der Bebauung 50 m überschreiten.

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Unterirdische Wasserleitung in ungefährer Lage. Die genaue Lage ist durch Aufgrabungen zu ermitteln. — § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Grünordnerische Maßnahmen

Pf-1 Anpflanzen einer Streuobstwiese — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Obstwiese zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Qualität: Es sind hochstämmige Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m zu pflanzen.

Pf-2 Anpflanzen eines Gehölzstreifens — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen bestehend aus den folgenden Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:
Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosacanina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*)
Qualität: Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern zu pflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand beträgt ca. 1 m.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

A — Richtungssektorenbezeichnung
Zusatzkontingente gemäß Emissionskontingentierung

A / B — Sektorengrenze Zusatzkontingente

REF — Bezugspunkt Richtungssektoren
(UTM-Koordinaten X=427732,42 Y=5719918,82)

Emissionskontingentierung
Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für die GE – Gebiete Immissionskontingente festgesetzt.
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen GE 1 und GE 2 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig deren gesamte Schallemissionen die folgenden Immissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK),T	L (EK),N
GE 1	65	50
GE 2	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Es wurde ein Referenzpunkt zur Festlegung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente mit angegebenen Koordinaten festgelegt.

X	Y
427732,42	5719918,82

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	EK, zus, N
A	40,0	102,0	6	6
B	102,0	144,0	2	2
C	144,0	156,0	0	0
D	156,0	344,0	8	8
E	344,0	40,0	11	11

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingents (L_{EK}) ist im jeweiligen baulmmissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten ($L_r \leq L_{EK,i}$).

Ausnahmsweise sind auch Betriebe mit einem höheren Emissionskontingent zulässig, wenn durch organisatorische (z.B. zeitliche Betriebsbeschränkungen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) dauerhaft sichergestellt wird, dass das dem jeweiligen Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird.

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Gelsenwasser AG belastete Fläche. — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes. — § 1 (4) BauNVO

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Flurstücksgrenze

1331 — Flurstücksnummer

Vorhandenes Gebäude

Meyerich — Gemarkung

Flur 1 — Flur

Gemarkungsgrenze

Buchenstraße — Straßenname

×71,2 — Höhenpunkt mit Höhe

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. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnamen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9 – 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.
3. 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 Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) 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).
4. Im Planänderungsgebiet GE1 befindet sich im Bereich der ehemaligen Tankstelle ein Altstandort. Bei Bodenuntersuchungen wurden 2007 erhebliche Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft bis in die grundwassergesättigte Bodenzone festgestellt. Die sachgerechte Tankreinigung und Stilllegung erfolgte 2009 und wurde vom TÜV-Nord mit einer Prüfbescheinigung abgenommen. Weitergehende Altlastenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Diese sind zeitnah, nach vorheriger Absprache mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest, durchzuführen. Die Untersuchungen sind durch einen Altlastengutachter zu begleiten, zu beurteilen und in einem Gutachten zu dokumentieren. Der Bericht des Sachverständigen ist nach Abschluss der durchgeführten Maßnahmen dem Kreis Soest, Sachgebiet Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Welver, den 10.01.2018

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 24.05.2016 bis 23.06.2016 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 20.05.2016 bis 23.06.2016 stattgefunden.

Welver, den 10.01.2018

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort" hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 06.06.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 21.04.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

Welver, den 10.01.2018

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort" ist gem. § 10 BauGB am 12.07.2017 vom Rat der Gemeinde Welver als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 12.07.2017 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2(1 u. 2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Welver, den 10.01.2018

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung liegt ab dem 11.01.2018 zu jedermanns Einsicht bei der Gemeinde Welver – Fachbereich 3 Gemeindeentwicklung - öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss wurde in der Zeit vom 11.01.2018 bis 19.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 18.01.2018 in Kraft getreten.

Welver, den 19.01.2018

Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

-Schumacher-
Bürgermeister

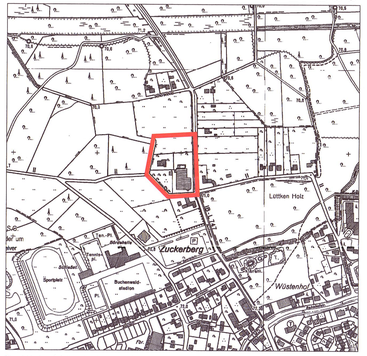
Die Planunterlage (Stand Januar 2016) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 10.01.2018

-Schwefer-
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. M. Schwefer

GEMEINDE WELVER
Zentralort Welver
Bebauungsplan Nr. 28
"Autohaus Gretenkort"
M 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000

AZ: 150322-001 Stand: 06.06.2017

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