

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559)

STAND: 21.12.2018

FESTSETZUNGEN

- Begrenzungslinien**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 29

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- WA, WA1 Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO**
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Gartenbaubetriebe.
- Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO:
- Tankstellen,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- MI Mischgebiete § 6 BauNVO**
- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- Nicht zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO:
- Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Höhe der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 16 (4) BauNVO)

Die fertige Fußbodenoberkante (FOK) darf maximal 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche (§ 2 (4) BauO NRW) liegen. Dieses Maß ist dort zu messen, wo das Wohngebäude am höchsten Geländepunkt aus der Erdoberfläche tritt. Der untere Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen der Traufhöhe (TH) ist jeweils die Fußbodenoberkante (FOK). Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

TH max. 6,6 m ü. FOK / FH max. 9,5 m ü. FOK

Die Traufhöhe (TH) darf maximal 6,6 m über der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses sein. Die maximale Firsthöhe darf höchstens 9,5 m über der Fußbodenoberkante (FOK) liegen.

Die vorgesehenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- △ Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen Terrassen dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 16 m² überschreiten. Balkone dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um bis zu 2,0 m Breite auf der Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudesseite überschreiten. § 23 (1) BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Privat Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg) § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken) § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St, Ga Stellplätze, Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

In dem WA1-Gebiet sind die Schlafräume im 2. OG/DG ausschließlich an der schallabgewandten, nördlichen Gebäudesseite zu platzieren.

Im gesamten Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Schienenverkehrs-lärmbelastung für Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden. Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind:

Raumart	Mittlungspegel
Schlafräume nachts In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten in allen übrigen Gebieten	30 dB(A)
Wohnräume tagsüber In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen Schalteräume, Läden	45 dB(A) 50 dB(A)

Sofem die Werte nicht schon durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmter Lüftungseinrichtung, vorgesezte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

2. Einbau von Schalldämmlüftern (Empfehlung)

Das Baugebiet ist nachts einer erhöhten Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr ausgesetzt. Es wird daher empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen (Keine Festsetzungen)

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 656 Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude
- Meyerich Gemarkung
- Flur 2 Flur
- Luisenstraße Straßenname
- 14,0 Bemaßung
- x 72,72 Höhenpunkt mit Höhenzahl
- Geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)
- ⊗ KD 72,62 Kanaldeckel mit Höhe

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 Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BImSchG wird darauf hingewiesen, dass bauvorbereitende Maßnahmen und der Baubeginn nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gebäudenutzungen 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.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, 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 Entdeckungen sind der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Welver hat am 13.12.2017 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Luisenstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 04.01.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Welver, 06.05.2019

Schumacher
Bürgermeister

Öffentlichkeitsbeteiligung
Gem. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 bestand für die betroffene Öffentlichkeit innerhalb der Zeit vom 14.01.2019 bis zum 15.02.2019 sowie während der Bürgerversammlung am 31.01.2019 die Gelegenheit, zum Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme abzugeben. Während der Bürgerversammlung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Parallel erfolgte gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Welver, 06.05.2019

Schumacher
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 29 „Luisenstraße“ ist gem. § 2 und § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am 10.04.2019 als Satzung beschlossen worden.

Welver, 06.05.2019

Schumacher
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am 28.04.2019 öffentlich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 29 „Luisenstraße“ mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Welver, 06.05.2019

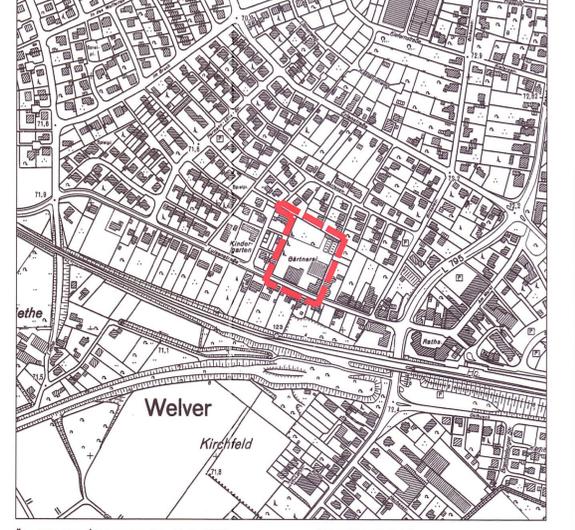
Schumacher
Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit
Die Planunterlagen (Stand September 2018) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, 10.1.2019

Schwefer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

GEMEINDE WELVER
Ortsteil Meyerich
Bebauungsplan Nr. 29
"Luisenstraße"
M 1: 500



Übersichtspl. / Geltungsbereich M: 1: 5000 AZ: 170188-001