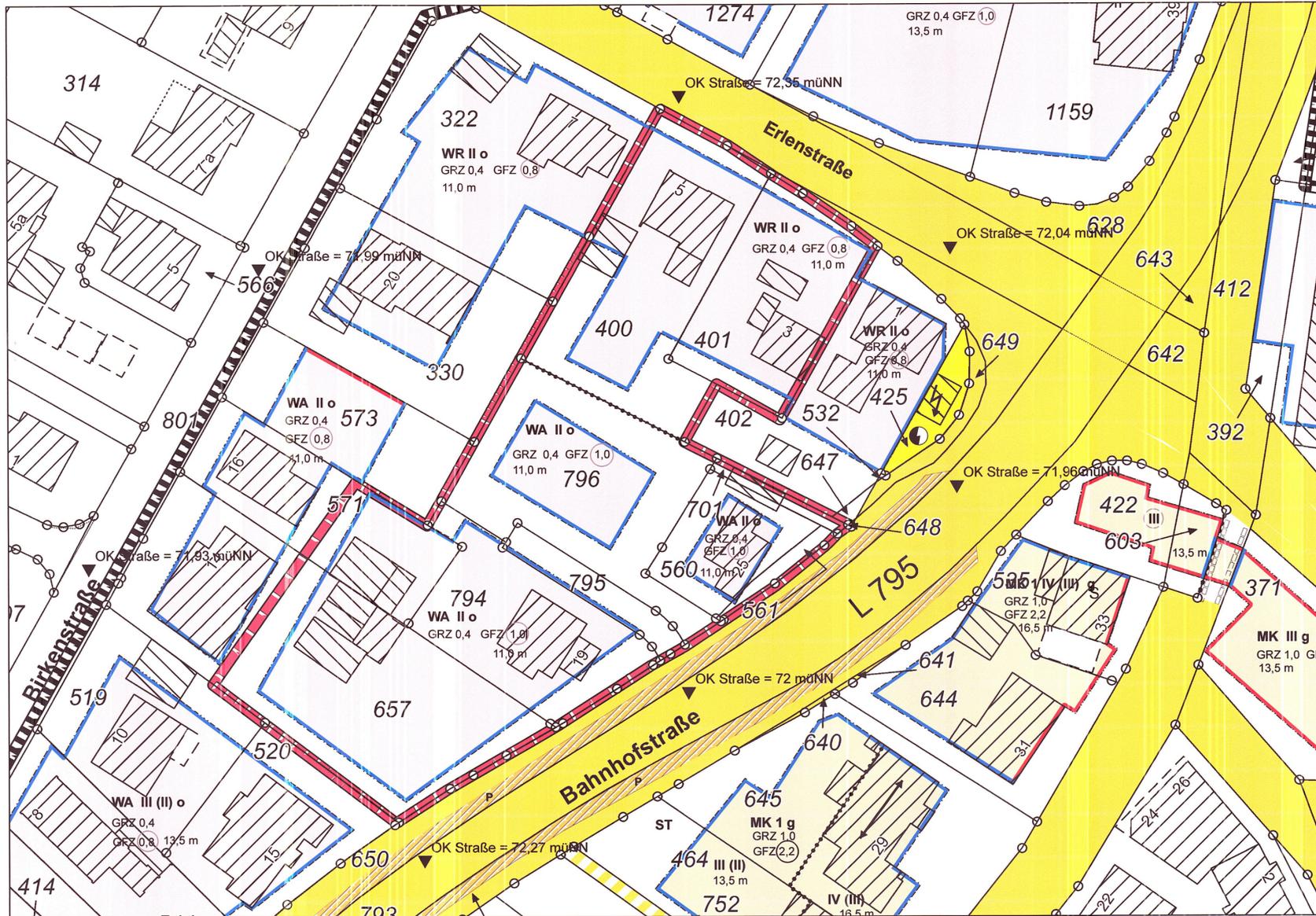




# GEMEINDE WELVER

## Bebauungsplan Nr. 9 "Sanierung Ortsmitte" 15. Änderung



Die von den Festsetzungen der Planänderung betroffenen Grundstücke liegen in der Gemarkung Meyerich, Flur 2

1:500



### Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 13.04.2016 gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ beschlossen.

Welver, 23.11.2017



*Sch*  
-Schumacher-  
Bürgermeister

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 16.03.2017 eine Bürgerversammlung. Darüber hinaus erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.03.2017 bis 13.04.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel.

Welver, 23.11.2017



*Sch*  
-Schumacher-  
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel. Die öffentliche Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte am 22.09.2017.

Welver, 23.11.2017



*Sch*  
-Schumacher-  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 22.11.2017 die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, 23.11.2017



*Sch*  
-Schumacher-  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 15. Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 03.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, dass die 15. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung ständig im Rathaus der Gemeinde Welver, Am Markt 4, 59514 Welver, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, 04.12.2017



*Sch*  
-Schumacher-  
Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand November 2017) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 23.11.17



Offentl. best. Verm.-Ing.

### Hinweis:

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodeneingriffe werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht neu begründet. Im Hinblick auf eine maximale Ausnutzung der überbaubaren Fläche wird folgender Hinweis gegeben: In der Umgebung von Welver sind bereits einige Lesefundstellen der Steinzeit, des Neolithikums, der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters bekannt. Aus diesem Grund kann ein Vorhandensein von Siedlungsstellen dieser Epochen in dem Areal vermutet werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch innerhalb des Planbereiches bisher noch unbekannte Bodendenkmalsubstanz liegt. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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). Der LWL-Archäologie für Westfalen bittet um frühzeitige Beteiligung, wenn Bodeneingriffe geplant werden, um je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe entscheiden zu können, ob eine Begleitung durch Mitarbeiter des LWL notwendig ist.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung

### Legende

zur 15. Änderung des B-Planes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“

### Festsetzungen gem. Inhalt der 15. Änderung

#### Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):



Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

II

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

#### Höchstmaß für bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

11,0 m

Höchstmaß für alle baulichen Anlagen Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen. Als Bezugspunkt wird die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

#### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o

offene Bauweise

### Nachrichtlich auszugsweise die weiterhin geltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bis einschließl. der 14. Änderung

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO):

WA

Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 4 BauNVO  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitl. Zwecke  
Ausnahmsweise können zugelassen werden  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

WR

Reines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 3 BauNVO  
- Wohngebäude  
Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

0,4

GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)  
gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind (Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf)

1.0

GFZ = Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)  
gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Es wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

#### Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche

20° - 30°

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 30°.

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



Straße/ Gehweg

#### Sonstige Darstellungen



Grenze Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

796

Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

OK Straße = 72 mÜNN topografische Höhe über NN im Bereich der Erschließungsstraßen (OK = Oberkante)

#### Bahnhofstraße

Straßenbezeichnung



vorhandene Gebäude mit Hausnummer