

BEBAUUNGSPLAN NR.9 „SANIERUNG ORTSMITTE“

9.ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -AUSZUG-

WR - Gebiet gemäß § 3 BauNVO. Zulässig sind:
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.

WA - Gebiet gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen,
 6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

MK1 - Gebiet gemäß § 7 BauNVO. Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses. Diese Wohnungen sind ab 1. Obergeschoß zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 u. 7 fallen.

MK2 - Gebiet gemäß § 7 (5) BauNVO. Zulässig sind die im MK1 - Gebiet aufgezählten Einrichtungen, jedoch nicht die in Punkt 7 genannten sonstigen Wohnungen sowie die Ausnahmen.

GEb - Gebiet gemäß § 8 (4) BauNVO. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß Abs. 4 sind im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

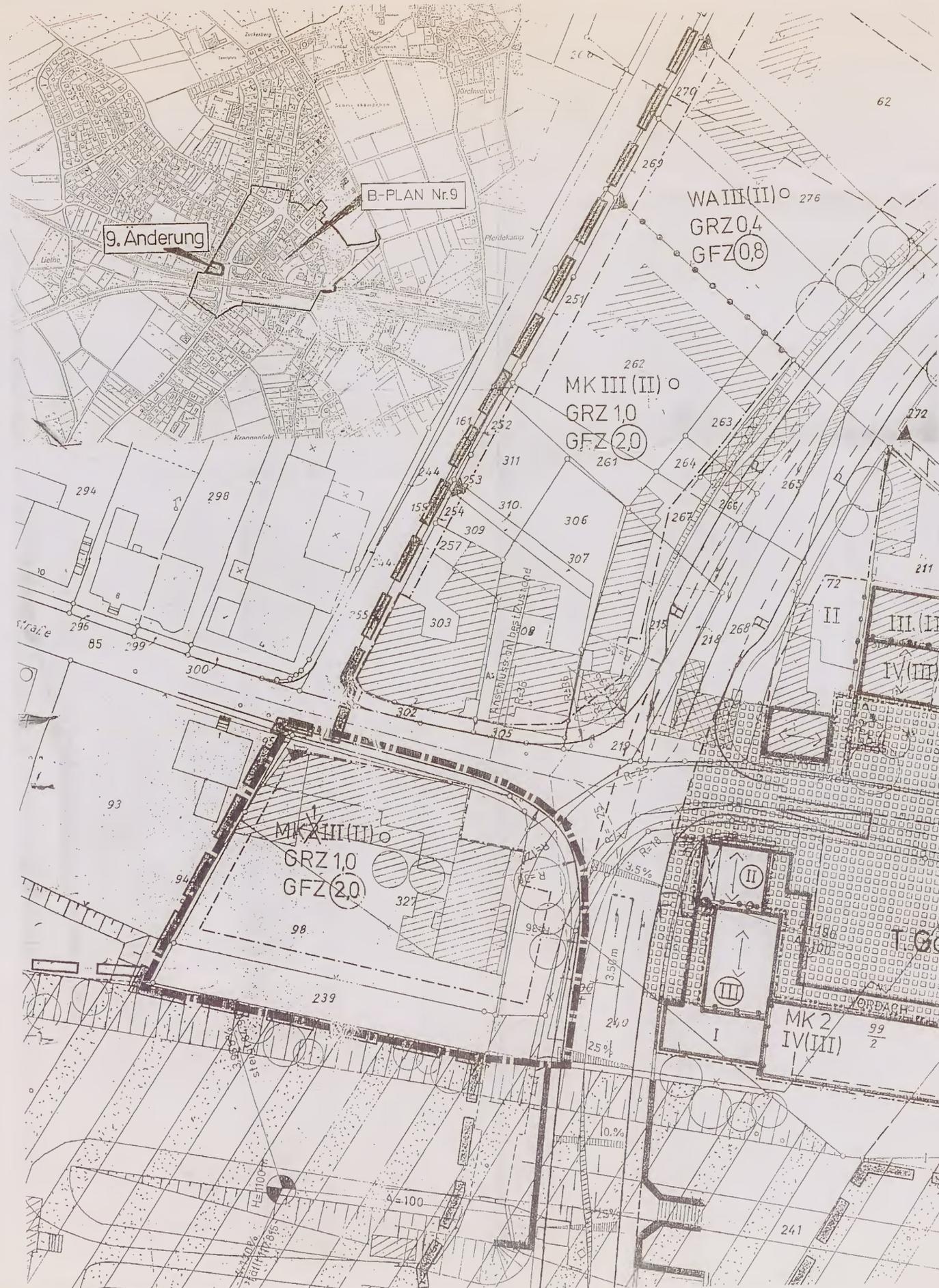
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil gemäß § 23 der BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien verbindlich ausgewiesen. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ist durch § 17 BauNVO festgelegt, soweit die dort angegebenen Werte nicht durch die Festlegung des Planes eingeschränkt werden.

Soweit im Planteil festgelegt, sind die Garagen und Stellplätze auf den mit "ST" bezeichneten Flächen anzuordnen. Zusätzlich erforderliche Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen angelegt werden. Ebenso kann bei der Errichtung von Tiefgaragen von dieser Festsetzung abgewichen werden.

Innerhalb der mehrgeschossig ausgewiesenen Bauweise können Garagen und Nebenanlagen eingeschossig ausgeführt werden. Garagen müssen jedoch so angelegt werden, daß ihre Vorderseite nicht hinter der rückwärtigen Flucht der Wohngebäude liegt und vor den Garagen außerhalb des Straßengrundstückes einen Abstand von mind. 5,5 m verbleibt. Bei Gruppengaragen oder -stellplätzen ist eine gemeinsame Zufahrt vorzusehen. Die eingetragenen Zufahrten können bis zu 20 m in beiden Richtungen verschoben werden, sie dürfen jedoch nicht im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich der Straßen angeordnet werden.

Die Sichtwinkel der Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Anlagen und Anpflanzungen über 0,60 m Höhe freizuhalten.

Die ausgewiesene Fußgängerzone ist ausnahmsweise für Anlieger befahrbar. In dieser Zone können ausnahmsweise Anstellungs- und Werbevitrinen aufgestellt werden. Soweit sich die Fußgängerzone auf Privatgrundstücke erstreckt, ist sie mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.



Inhalt der 9. Änderung



Geltungsbereich der 9. Änderung

Inhalt der Änderung:

Die Festsetzung MK 2 - eingeschränktes Kerngebiet - wird umgewandelt in ein - uneingeschränktes Kerngebiet - MK 1.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Schlafräumen müssen die geschlossenen Außenbauteile einschließlich Fensterbrüstungen eine Flächenmasse von mindestens 200 kg/m² aufweisen. Die Fenster sind entsprechend der Schallschutzklasse IV im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schallschallschutzindex von 40 dB - 44 dB auszubilden. Für Wohnräume sind Fenster der Schallschutzklasse III mit einem Schallschutzindex 35 dB - 39 dB zulässig. Zusätzliche Lüftungsöffnungen dürfen den Schallschutz nicht verschlechtern.

Ermächtigungsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verfahrensablauf

Der Ausschuß für Planung und Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 10.10.1995 die Neunte vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 9 "Sanierung Ortsmitte" gem. § 13 BauGB beschlossen.

Welver, den **05. Aug. 96**

DAUBE
- DAUBE -
Bürgermeister

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Welver, den **05. Aug. 96**

LUCK
- LUCK -
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Welver hat gem. §§ 10 und 13 BauGB am 13.03.1996 die Neunte Änderung als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, den **05. Aug. 96**

DAUBE
- DAUBE -
Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB zur Neunten Änderung des Bebauungsplanes ist durchgeführt worden. Die von der Bezirksregierung angeforderten Maßgaben wurden durch Satzungsänderung (Beitrittsbeschuß) vom 26.06.1996 erfüllt.

Welver, den **05. Aug. 96**

LUCK
- LUCK -
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW **07. Sep. 96**ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, daß die Neunte 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 Neunte Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, den **01. Okt. 96**

DAUBE
- DAUBE -
Bürgermeister