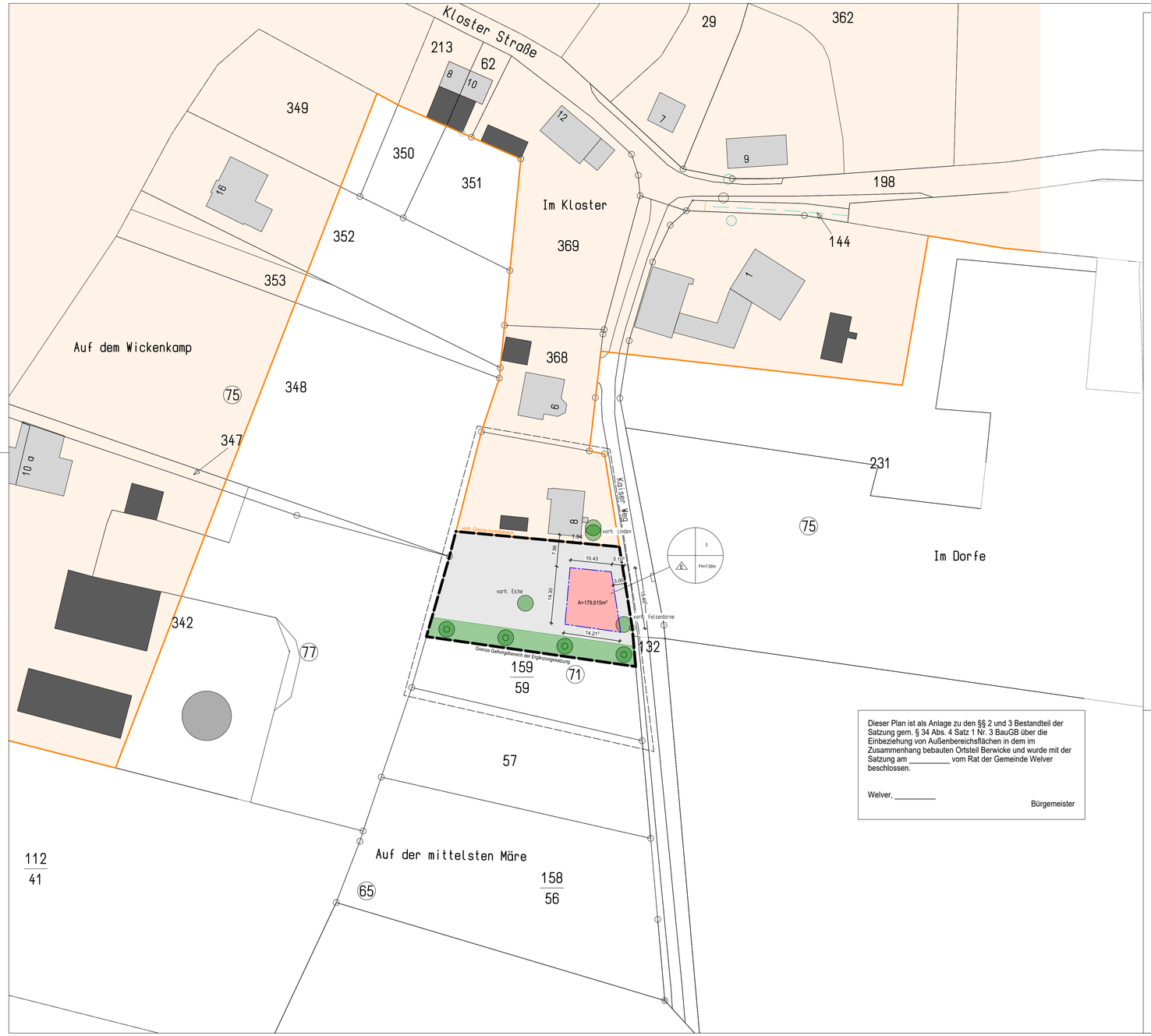


Dieser Plan ist als Anlage zu den §§ 2 und 3 Bestandteil der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berwicke und wurde mit der Satzung am _____ vom Rat der Gemeinde Welver beschlossen.

Welver, _____

Bürgermeister

Textliche Festsetzung

1. Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr.1 BauGB

Der Bezugspunkt der Oberkante Fertigfußboden ist max. 0,7m über der geplanten Erschließungsstraße und den vorh. Straßen. Der Bezugspunkt für das jeweilige Gebäude bzw. Gebäudeteil ist der nächstgelegene Kanaldeckel in der Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhe in N.N. über Meeresspiegel) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhepunkte (Kanaldeckel).

Geländehöhen für die Ermittlung der Abstandsflächen gem §6 BauONRW (neue Geländeoberfläche) ist der nächstgelegene festgelegte Höhepunkt (Kanaldeckelhöhe in N.N. über Meeresspiegel) bzw. der durch Interpolieren zweier Höhepunkte (Kanaldeckel).

Die Oberkante der Gebäude darf 7,00m ab der nächstgelegenen Kanaldeckelhöhe der Erschließungsstraße, bzw. der vorh. Straße nicht überschreiten.

2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden

3. Gärten und Vorgärten

Schottergärten und Schottervorgärten sind unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem.§9(1) Nr.6 BauGB

Je Wohngebäude ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

5. Hinweise

a) Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.Durch den Erlass der Ergänzungssatzung wird der dauerhafte Verlust von bisher unversiegelten Grünflächen vorbereitet.
Die mit der Ergänzungssatzung einhergehende wohnbauliche Entwicklung bedeutet eine teilweise Versiegelung und damit lokal den teilweisen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Im Ergänzungsbereich wird erstmalig eine Bodenversiegelung potenziell ermöglicht. Auch nicht versiegelte Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Fremdstoffeintrag etc. in ihrer natürlichen, Zusammensetzung verändert werden. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen bzw. so gering wie möglich zu halten. Der Bereich, der mit der Hauptanlage bebaut werden darf, wird daher durch festgesetzte Baugrenzen geregelt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGB. I S. 2585)

§86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Art. 2 DL-RL-G NRW vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

§7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 Transparenzgesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Art. 259 zweites Befristungsgesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 274)

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Festsetzung gem. §9 BauGB und BauNVO

Art und Mass der baulichen Nutzung
(§9(1) Nr. 1 BauGB, §§16-20 BauNVO)

I Zahl der zul. Vollgeschosse als Höchstmaß

E zul. sind nur Einzelhäuser

FH Firsthöhe

Baugrenze

überbaubare Fläche

Je Wohneinheit (WE) sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen, dies entspricht bei 1WE = min. 2 Stellplätze

vorh. Baum

gepl. Baum

gepl. Hecke

Sonstige Planzeichen

betroffenes Flurstück

sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

vorhanden Wohn-, Hauptgebäude

Nebengebäude/ Garagen

vorhandene Grenze

Grenze des vorh. Innenbereichs

Innenbereich

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Bereich Ergänzungssatzung

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am _____ die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Welver, _____ Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt

Welver, _____ Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen geprüft, über sie entschieden und anschließend den Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst.

Welver, _____ Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gem. § 34 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dem Tage nach dieser öffenlichen Bekanntmachung ist die Sazung somit am _____ in Kraft gereten.

Welver, _____ Bürgermeister

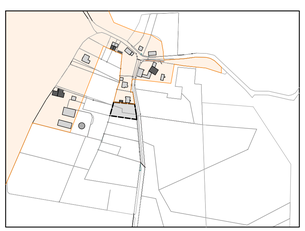
Gemeinde Welver

Am Markt 4, 59514 Welver

Kreis Soest
Ortsteil Berwicke Flur: 005

Planung nach Ergänzungssatzung

Übersichtsplan M.: 1:5000



Maßstab

1:500

Ing.- und Bauplanungsbüro Rulle
Dipl. Ing. Karsten Rulle
Berliner Str. 4, 59199 Bönen
Tel.: 02383 6195171