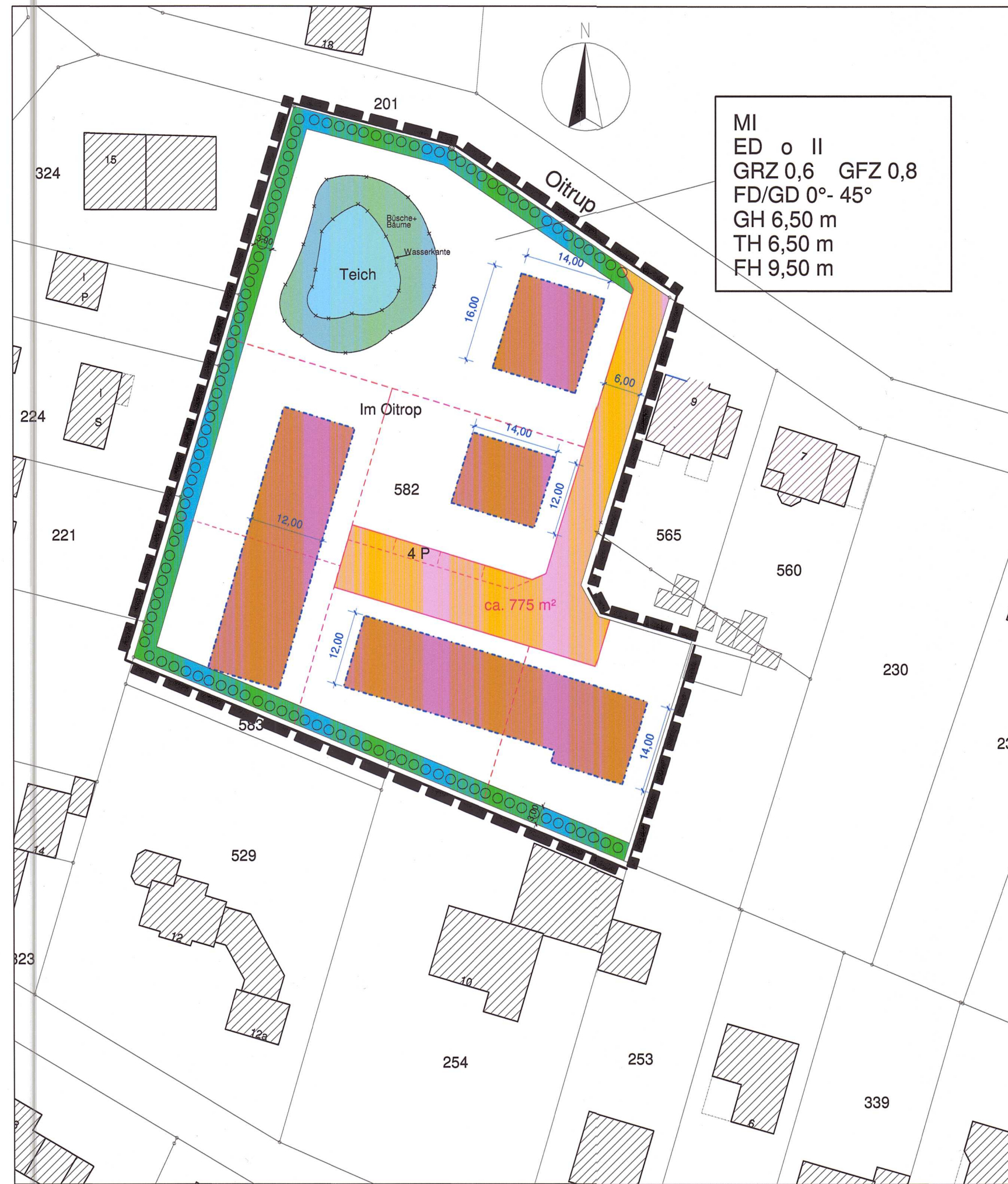


Gemeinde Welver Ortsteil Dinker

Bebauungsplan Nr. 3 "Oitrup" Ortsteil Dinker nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren



MI
ED o II
GRZ 0,6 GFZ 0,8
FD/GD 0°- 45°
GH 6,50 m
TH 6,50 m
FH 9,50 m

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

MI Mischgebiet § 6 BauNVO
 Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO
 - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Nr. 2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO
 - sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im Mischgebiet nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO

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

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 16 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
 Die GRZ kann durch Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Höhe bauliche Anlagen § 18 BauNVO
 Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt beim Flachdach (FD) 6,50 m
 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt beim geneigten Dach (GD) 6,50 m
 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt beim geneigten Dach (GD) 9,50 m

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schrägpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).
 Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika.

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O Offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23(3) BauNVO
 Stellplätze, Garagen Carports und sonstige baulichen Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Terrassen sind bis zu einer Größe von 30 m² und einer Tiefe von 5 m die Baugrenze überschreiten.
 Balkone dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze hinausragen, bei max. 1/3 der Länge der dahinterliegenden Fassade.

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Strassenverkehrsflächen

Grünflächen / Wasserfläche

zu erhaltende vorh. Eingrünung des Teiches

zu erhaltender vorh. Teich

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimischer Art gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.
Maßnahme: 3 m Streifen zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) BauGB

Begrünung von Dachflächen
 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.

Mindestbegrünung auf Baugrundstücken
 Auf den Baugrundstücken ist ein Flächenanteil von mindestens 50 % bei Einzelhäusern und mindestens 40% bei Doppelhäusern durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie Gräsern und Kräutern vollflächig einzugrünen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum, heimischer Strauch oder Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Zusätzliche Darstellungen und Erläuterungen

vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 geplante Gebäude

Vorhandene Grundstücksgrenze
 geplante Grundstücksgrenze
 öffentliche Stellplätze

624 Flurstücknummer
 Dinker, 5 Gemarkung, Flurbezeichnung
 Oitrup Straßenname

Festsetzungen gem. § 89 BauNVO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

GD Dachformen
 Als geneigtes Dach ist das Sattel-, Waln- sowie das Zeltdach zulässig

FD Flachdach

0°- 45° Dachneigung
 Dachneigung max. 45° (beim geneigten Dach)

Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
 Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel bzw. Organg einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Planreihen betragen.
 Dachaufbauten und Dachneigungen sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) zulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
 Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und -überstände, wie auch Dachdeckung und Fassadenmaterialien zulässig.

Nutzung solarer Energie
 Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern darf die Oberkante von Solaranlagen max. 1,00 m höher liegen als die Oberkante der Attika. Von der Gebäudekante / Dachkante ist zu straßenzugewandten Seiten ein Abstand von mind. 1,50 m sowie zu straßenabgewandten Seiten ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Der Einbau von Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, sind unzulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) BauGB

Stellplätze
 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Grundstücken anzulegen. Die Befestigung der Stellplätze hat aus sickerfähigem Pflaster zu erfolgen.

Vorgartenflächen
 Die bis zu 5 m tiefen Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Benutzung von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten ist unzulässig.
 Hiervon ausgenommen sind die Bereiche als Zuwegung oder Zufahrt zu Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen genutzt werden sowie der Fassadenspritzschutz von Gebäuden.
 Mindestbegrünung der Vorgartenflächen nach Abzug von Stellplätzen und Garagen mind. 50% bei Einzelhäusern und mind. 40% bei Doppelhäusern.

Bepflanzung
 Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 35% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.

Einfriedigungen
 Einfriedigungen entlang der öffentlichen Flächen sind nur als standortgerechte Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.
 In Vorgartenflächen sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedigungen der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Extensive Flachdachbegrünungen auf Wohngebäuden, Garagen und Carportanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Auf den Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 7° mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtdicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Befestigte Flächen
 Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Rasensteine, Schotterterrassen oder Pflaster mit mind. 30% Fuganteil auszuführen. Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, die das Queren über den offenen Entwässerungsgraben angelegt werden.

Regenwassernutzung
 Das Regenwasser ist bei Neubauten in mindestens 6 m³ Zisternen einzuleiten.

Hochwasserschutz
 Zum Schutz vor Überflutungen sind alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Kellerlichtschächte, Kellertreppen, Terrassenzugang etc. mind. 20 cm höher als die vor dem Grundstück liegende Verkehrs- und Wegefläche anzuordnen.

Artenschutz:
 Die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG Abs. 1 sind zu berücksichtigen.
 (Es darf sich kein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko ergeben. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen darf sich durch Störungen nicht verschlechtern. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss im räumlichen Zusammenhang gewährleistet bleiben).
 Gebäude sind vor dem Abriss auf Hinweise, die Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.), durch eine fachkundige Person kontrollieren lassen. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (z.B. Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung. Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodeneinde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Verfürgungen 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 Ople (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520 unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erforderlich ist für die Betroffenen zumutbar ist (§16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Architekt:
Planungsgesellschaft Schäper&Sander
 Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal
 Tel 02923/652431 Fax 652466 Email w.sander@schaper-sander.de

Bebauungsplans Nr. 3
 "Oitrup"
 Gemeinde Welver
 Ortsteil Dinker
 M. 1: 500

