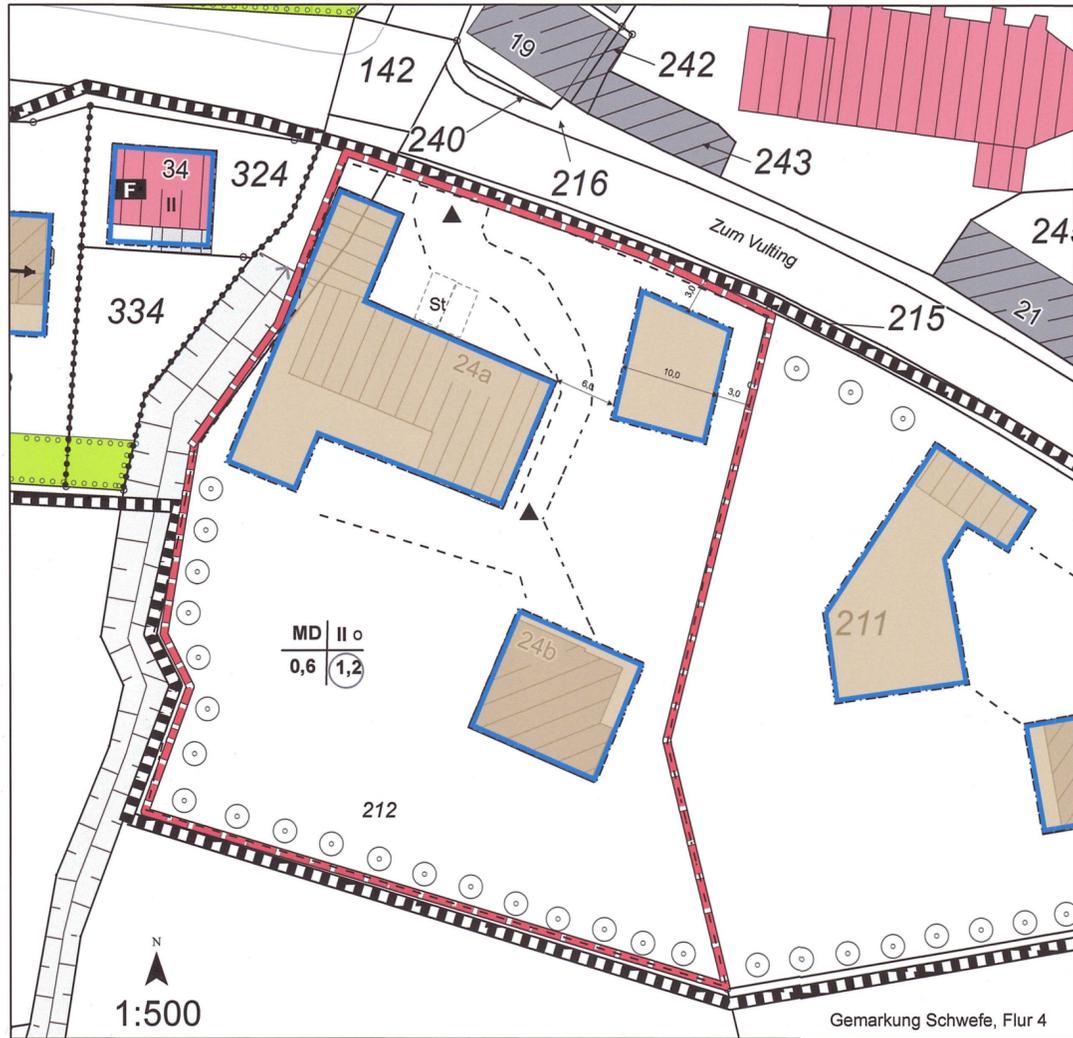




GEMEINDE WELVER
Ortsteil Schwefe
Bebauungsplan Nr. 3
"Am Hügel"

1. vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB i.V.m. §13a BauGB



Festsetzungen gem. Inhalt der 1. Änderung

Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hügel“
- Grenze Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; § 7 BauNVO):

- MD** zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude,
 3. Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 4. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe
 7. Tankstellen

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

- II** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
- o** offene Bauweise

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

- 0,6** GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 1,2** GFZ = Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

- Baugrenze
- mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche

Sonstige Darstellungen

- 212** Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung
- Zum Vulting** Straßenbezeichnung
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagener Standort für anzupflanzenden Baum
- St** nachrichtliche Darstellung von zwei Stellplätzen aufgrund der bestehenden Baulast für das Wohngebäude „Zum Vulting 19“
- Darstellung einer möglichen Einfahrt/ Grundstückszufahrt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung. // Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) 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

Hinweise

Artenschutz

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation (u.a. vorhandenen Bebauung) und der derzeitigen Nutzung der unbebauten Freifläche ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung baulicher Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden. Diese gewonnene vorläufige Einschätzung wird mit der Verpflichtung an die zukünftigen Bauherren weitergegeben, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in einem solchen Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Sofern es um Zuge der Realisierung der Wohnbebauung und der Gartengestaltung zur Beseitigung von Gehölzen kommt, wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Gehölzrückschnitte durchgeführt werden dürfen. Daher ist das Fällen außerhalb dieses Zeitraumes durchzuführen mit der Empfehlung, entsprechenden Ersatz zu erbringen.

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechnik, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung sowie als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft insbesondere im Vorgartenbereich auf sogenannten Schottergärten zu verzichten. Der nicht als Stellplatz, Garage, Zufahrt, Wege und Terrassen genutzte Bereich soll ökologisch wertvoll (vogel-, bienen- und insektenfreundlich) und vielfältig gestaltet werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Verpflichtung nach § 8 Abs. 1 BauO NRW hingewiesen, wonach die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke nicht nur wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind, sondern auch zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und im direkten Umfeld befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Bezüglich der Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass innerhalb des Planbereiches bisher noch unbekannt 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. 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler 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 NW).

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist im Bereich des o. g. Plangebietes keine Altlast-Verdachtsfläche registriert.

Aus der bisherigen Nutzung ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Dennoch sind hier folgende Hinweise zu beachten:

-Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

-Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

-Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).

-Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).

-Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (KrWG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar, ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG erfolgen. In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis gegeben: Straßen und andere Flächen, in denen Wasserleitungen der Gelsenwasser AG betrieben werden, dürfen in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden. Sonstige Baumaßnahmen dürfen die Lage und die Betriebssicherheit der Wasserleitungen nicht gefährden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Wasserleitung für das Gebäude „Zum Vulting 24b“. Vor Baubeginn ist mit dem Versorgungsträger die Umlegung dieser Leitung abzustimmen. Der Verlauf der Leitung zum Zeitpunkt dieser Planänderung ist in dem als Anlage der Begründung beigefügten Netzplan dargestellt.

Schutz vor Starkregenereignisse

Laut der Starkregenhinweiskarte.NRW ist mit Wasseransammlungen bei Starkregen im Plangebiet zu rechnen. Bei einem 100-jährigen Regenereignis sind aufgrund der aktuellen Topografie Wasseransammlungen von bis zu 20 cm auf Teilen des Plangebietes zu erwarten. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die Topografie auf dem Baugrundstück sollte so gestaltet werden, dass das Wasser von Gebäuden ferngehalten wird. Bodengleiche ebene Eingänge sollten vermieden werden. Bereits kleine Schwellen halten das Wasser vom ungehinderten Zufluss ins Gebäude und zu tieferliegenden Öffnungen ab. Kellertreppen und Lichtschächte können bereits durch kleine Aufkantungungen geschützt werden und sollten zudem zusätzlich über Abläufe verfügen, die an eine Drainage oder das Entwässerungssystem angeschlossen sind. Auch auf dem Grundstück kann der Abfluss von Regenwasser vermieden oder verzögert werden, indem Flächen unversiegelt bleiben und bepflanzt werden. Dies steigert die Versickerung und Verdunstung. Im Vergleich zu versiegelten Flächen läuft Wasser auf Rasen deutlich langsamer und in geringeren Mengen ab. Die bauliche Vorsorge vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen erfolgt durch eine „angepasste“ Bauweise und entsprechenden Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden. Es sind insofern Kombinationen aus verschiedenen Maßnahmen notwendig, um einen möglichst hohen Schutz vor Starkregen zu erreichen.

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 23.06.2022 gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) und §§13 und 13a BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hügel“, Ortsteil Schwefe, beschlossen.

Welver, 09.10.2023

 Garzen -
 Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 13.02.2023 bis 16.03.2023 durchgeführt.

Welver, 09.10.2023

 Garzen -
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 08.08.2023 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Hügel“, Ortsteil Schwefe gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, 09.10.2023

 Garzen -
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 18.10.2023 ortstüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, dass die 1. vereinfachte 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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, 23.10.2023

 Garzen -
 Bürgermeister