Gemeinde Welver

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rübenkamp"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, hier 0,4 (siehe Hinweis Nr. 1)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wasserlauf und Gewässerrandstreifen) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GF — Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Anliegers zu belastende Fläche (siehe Hinweis Nr. 2).

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

B. Sonstige Darstellungen

5m — Bemaßung, z.B. 5,0 Meter

Böschung

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

160 — Flurstücksnummer, z.B. Nr. 160

geplante Grundstücksgrenze

67.65 — Geländehöhe, z.B. 67,65 m ü. NHN

Vorhandener Baumstandort

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorhandenes Nebengebäude

HINWEISE

1. Grundflächenzahl

Die erforderliche Fläche zur Anbindung des rückwärtigen Grundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche (Geh- und Fahrrecht) ist rechtlich nicht dem Bauland zuzuordnen und folglich nicht in die Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl einzubeziehen.

2. Wasserrecht / Gewässerrandstreifen:

Laut § 38 WHG ist zum Wasserlauf ein beidseitiger Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,0 m gemessen ab der Böschungsoberkante einzuhalten. In diesem Gewässerrandstreifen sind u.a. das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen untersagt.

Der Gewässerrandstreifen darf für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des Wasserlaufes durch die zuständige Stelle (hier Wasser-Bodenverband Westfalen-Lippe) betreten bzw. befahren werden.

Zur Erschließung des östlich des Grabens gelegenen Grundstückes ist eine Gewässerquerung mittels überfahrbarem Durchlass geplant. Diese bedarf der Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz NRW. Weitere Rechte und Pflichten für die Anlieger ergeben sich aus dem Wasserrecht.

3. Altlasten / Kampfmittel:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Welver als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02384 / 51-0), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921 / 30-2219) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 / 82-3885), unverzüglich zu informieren.

4. Denkmalpflege:

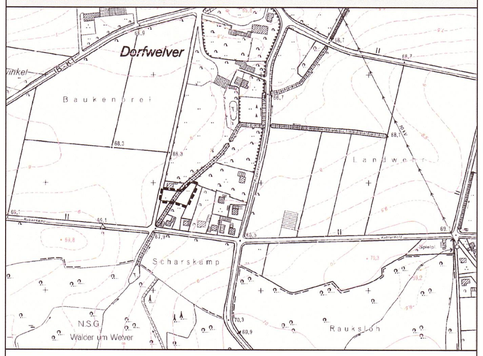
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden.Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Welver und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

5. Artenschutz:

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes und der Baubeginn sind zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen.

Baumfällarbeiten und Gehölzrückschnitte sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nur in Ausnahmefällen zulässig. In diesen Fällen muss im Vorfeld durch einen Experten sichergestellt werden, dass die Gehölze frei von einer Quartiersnutzung durch planungsrelevante Tierarten sind.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Zulässige Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

Die unter § 4 (3) Nr. 5 aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstellen wird ausgeschlossen.

2. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen (Wasserlauf und Gewässerrandstreifen) sind zum Schutz des Gewässers von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Bodenveränderungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die durchgängige Begrünung mit standortgerechten Gräsern oder Gehölzen ist zu erhalten bzw. anzulegen. (siehe Hinweis Nr. 2)

B. Örtliche Bauvorschrift nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Dachneigung (DN):

Die Dachneigung darf maximal 52° betragen.

VERFAHRENSVERMERKE

Übereinstimmung mit dem Kataster

Die Planunterlage (Stand: April 2016) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 27.07.2016 - 02.09.2016 durchgeführt. Ort und Dauer sind am 27.07.2016 bekannt gemacht worden.

Welver, den 24.03.2017
Der Bürgermeister - Schumacher -
Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

Welver, den 24.03.2017
Der Bürgermeister - Schumacher -
Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 \Rübenkamp\ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist am 13.04.2016 durch den Rat der Gemeinde Welver gemäß § 2 BauGB beschlossen worden. Der Beschluss ist am 27.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Welver, den 24.03.2017
Der Bürgermeister - Schumacher -
Gemeinde Welver Kreis Soest

Beteiligung der Behörden

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) BauGB am 26.07.2016 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.09.2016 gebeten.

Welver, den 24.03.2017
Der Bürgermeister - Schumacher -
Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt der Bebauungsplan mit Bekanntmachung in Kraft.

Welver, den 24.03.2017
Der Bürgermeister - Schumacher -
Gemeinde Welver 34 Kreis Soest

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zurzeit geltenden Fassung

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 1 "Rübenkamp"

2. Änderung

Planverfasser:

Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke
Emmilidisstraße 16, 59872 Meschede
Tel. 0291 9913-0, Fax 0291 9913-13
info@igk-meschede.de, www.igk-meschede.de
Ingenieure für innovative Infrastruktur
WIR MACHEN MEHR DARAUS

Ausfertigungsdatum: Meschede, den 16.06.2016	
Planstand: Satzungsbeschluss	Maßstab: 1 : 500
Plandatei: 626084BP5.SDA	