

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 14.11.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzbachweg" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Welver, den 06.03.2019

Schumacher
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB vom 03.12.2018 bis zum 11.01.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.11.2018 über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten

Welver, den 06.03.2019

Schumacher
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 "Salzbachweg" ist gem. §§ 2 und 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am 27.02.2019 als Satzung beschlossen worden.

Welver, den 06.03.2019

Schumacher
Bürgermeister

Ausfertigung und Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan Nr. 3 "Salzbachweg" wurde am 06.03.2019 ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB am 17.03.2019 in Kraft getreten.

Welver, den 26.03.2019

Schumacher
Bürgermeister

A. FESTSETZUNGEN

(GEM. §§ 9 UND 12 BAUGB)

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3) S. 2 BauGB)

Wohngebäude

In Ergänzung des bestehenden Wohnhauses ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes zulässig. Dieses wird unmittelbar an das Bestandsgebäude angebaut und ist ebenso wie das Bestandsgebäude der Wohnnutzung vorbehalten.

- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

FH max. 81,5 m ü. NHN maximal zulässige Firsthöhe, hier: 81,5 m ü. NHN

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bestimmt. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist Normalhöhennull (Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4 (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf)

Die Grundfläche wird durch die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen des Baugrundstücks bestimmt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) mitzurechnen. Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass durch diese Anlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

- Baugrenze / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b sowie § 12 (3) S. 2 BauGB)

- Heckenpflanzung**
 Abschnitt der Grundstücksgrenze, in dem eine Hecke anzulegen ist

Während der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen sind entlang der Grundstücksgrenzen in den gekennzeichneten Abschnitten freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen. Vorhandene Pflanzungen sind, sofern sie die o.g. Anforderungen erfüllen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen und so zu ergänzen, dass sich durchgängige Heckenstrukturen entwickeln.

- Erhaltung von Bäumen**
 Standort eines zu erhaltenden Baumes

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

- Dachform**
(gem. § 12 (3) S. 2 BauGB)

SD Ausschließlich zulässige Dachform ist das Satteldach

- Sonstige Planzeichen**
(gem. §§ 9 und 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB, gleichzeitig Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 (3) BauGB

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bemaßung in Metern, z.B.: 3,0 m
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 223
 vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B.: Haus Nr. 7
 vorhandenes Nebengebäude
 Geländehöhe über Normalhöhennull, z.B. 72,8 m ü. NHN
 Firsthöhe und Dachform des vorhandenen Wohnhauses:
- Firsthöhe: ca. 80,5 m ü. NHN (ca. 7,7 m über Gelände)
- Dachform: Satteldach mit einer Neigung von 45°

C. HINWEISE

Artenschutz:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Büro Stelzig (Burghofstraße 6, 59494 Soest) eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Demnach ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn
- die Baufeldräumung zum Schutz von Waldohreule, Stein- und Waldkauz, Bluthänfling, Turmfalke, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Star, Mehl- und Rauchschwalbe, Schleiereule und von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,
- vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen und mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Immissionen:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund des in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ansässigen KFZ-Betriebes vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann (Märkische Straße 59, 44141 Dortmund) ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten erarbeitet. In dem Bericht wird zusammenfassend festgestellt, dass hinsichtlich der Immissionen keine Konfliktsituation zu erwarten ist.

Bodendenkmäler:

Entdeckung von Bodendenkmälern: 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 tierischer und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der Gemeinde Welver als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02384 - 51 305) oder dem 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 NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

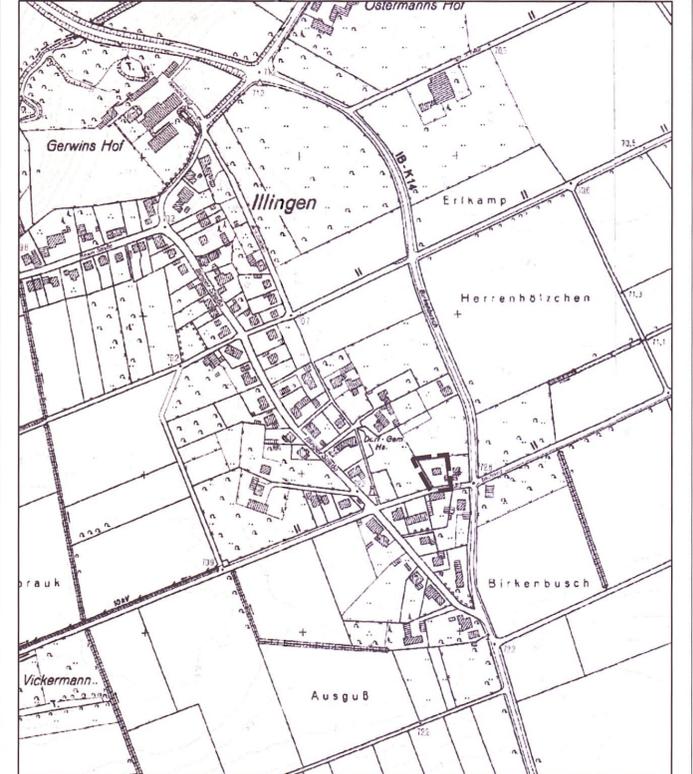
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauMod NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), Artikel 1 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



© LAND NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

GEMEINDE WELVER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "SALZBACHWEG" EINSCHLIEßLICH VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

M. 1 : 500

vielhaber
stadtplanung - städtebau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Telefon: 02932 - 700 171
E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 16.11.2018
(Eintragung der Verfahrensdaten am 06.03.2019)