Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH max. 80,75 m – Traufhöhe baulicher Anlagen (Satteldach / Zeltdach / Walmdach / Pultdach) als Höchstmaß in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN)
- FH max. 84,50 m – Firsthöhe baulicher Anlagen (Satteldach / Zeltdach / Walmdach / Pultdach) als Höchstmaß in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN)
- OK max. 80,75 m – Oberkante baulicher Anlagen (Flachdach) als Höchstmaß in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R – Rad- und Gehweg
- MW – Mischverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- RRB – Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

- Wasserflächen (vorhandener Graben)

Sonstige Planzeichen

- III / IV – Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LP III - v)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzung der Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- +42,0 – geplante Straßengradiente gem. Straßenplanung (Pruss u. Partner GbR, Stand: Februar 2024)

Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- SD 12° – WD/ZD/PD 20° – FD 5° – zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach
- 12° 37° – maximal zulässige Dachneigung

Bestand und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 2/3 – Flurstücksgrenze und -nummer
- Gebäude
- + 74,75 – Geländehöhen in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN)
- Bäume
- Böschungen
- 16,0 – Bemaßung von Abständen
- Geplantes Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Stellplatzanlagen mit Baumscheiben
- Fuß- und Fahrradwegeanbindung

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nachfolgend gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiet gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 - 18 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max. bei Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Pultdächern) und der Gebäudeoberkante (OK max. bei Flachdächern) bestimmt. Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN). Die maximal zulässige Traufhöhe oder Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:
- Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD), Walmdächern (WD), Zeltdächern (ZD) und Pultdach (PD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut, wobei bei dem Pultdach die unterste Traufe betrachtet wird.
- als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern (FD) die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen, Photovoltaik) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Untergeordnete Gebäudebauteile wie Erker oder Eingangsvorbauten und Windfänge dürfen max. 1,00 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.
Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone dürfen max. 2,00 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit zulässiger offener Bebauung sind maximal sechs Wohneinheiten je Einzelgebäude zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit > 75 m^2 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Wohngrundstück nur eine Nebenanlage (als Garten- oder Geräthaus) mit maximal 30 cbm zulässig.
Die Nebenanlage ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht im Vorgarten zulässig.
Als Vorgarten gilt die nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

7.1 Minderung des Versiegelungsgrads
Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sowie reine Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Abflussbeiwert C max. 0,5) zu befestigen.

7.2 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Einfahrten und Stellplätzen, mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen und als Gärten herzurichten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung sowie Flächen für Nebenanlagen ist eine Versiegelung (im Form sogenannter Stein- oder Schottergärten) der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

8. Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 41089
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1:2018):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)
III	65
IV	70
V	75

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz für Schafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

9. Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante Erdgeschossfußboden muss mind. 25 cm über dem Höhenniveau der öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Hierbei gilt der dem Hauseingang nächst gelegene, im Bebauungsplan eingetragene, Höhenpunkt der Straße als Bezugspunkt.

II. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dächer

1.1 Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer
Auf Satteldächern (SD), und Walmdächern (WD) und Zeltdächern (ZD) sind Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte (Loggien) zulässig, sofern die Summe der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Hauptfraufe nicht überschreitet.

1.2 Flachdächer und Pultdächer
Dachaufbauten auf Flachdächern (FD) und, Pultdächern (PD) und Zeltdächern (ZD) sind unzulässig.

1.3 Solaranlagen auf Dachflächen
Der Aufbau von Solaranlagen auf Dachflächen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.
Bei Flachdächern (FD) müssen Solaranlagen mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante der Attika einhalten.
Bei Satteldächern (SD), Walmdächern (WD), Zeltdächern (ZD) und Pultdächern (PD) müssen Solaranlagen flach liegend und parallel zur Dachhaut angebracht werden.

2. Doppelhäuser
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe, gleichen Traufe- und Firsthöhen und Dachüberständen (Traufe und Ortgang) auszuführen.
Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufluchtzu errichten.

3. Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb des Plangebiets zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Hecken mit heimischen und standortgerechten Pflanzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Die Anlage von innenliegenden (zum privaten Grundstück orientierten) Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Hecken müssen einen Abstand von 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Hecken sind bodengebunden herzurichten, feste Einfassungen wie Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen sind unzulässig.

4. Abfall- und Recyclingbehälter / Fahrradabstellanlagen
Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfall- und Recyclingbehälter sowie Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Von der Eingrünungsverpflichtung ausgenommen sind geschlossene Mülltonnenboxen.
Die Standplätze der Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,0 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist ebenfalls einzugrünen.

III. Hinweise

1. Artenschutz
Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.
Die folgende Vermeidungsmaßnahme zugunsten des Artenschutzes ist im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:
- Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig.
- Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

2. Bodendenkmäler
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 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 (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Kampfmittel
Ist bei der Durchführung eines Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist unverzüglich die Ordnungsbehörde zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten erfolgt dies über die Polizeistation Welver.
Die persönlichen bzw. organisatorischen Maßnahmen bei Kampfmittelfunden sind zu beachten.

4. Überflutungsschutz
Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:
- Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen /privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen.
- Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen.
- Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage zu sichern.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Baulektplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

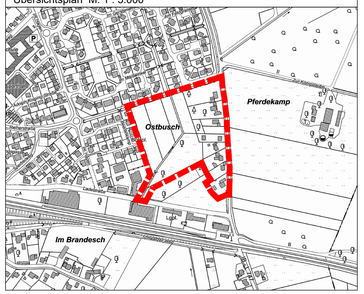
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 23 - 5. Änderung "Ladestraße"

ENTWURF

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Kreis : Soest
Gemeinde : Welver
Gemarkung : Meyerich
Flur : 4

Maßstab: 1 : 1.000
Datum: 09.07.2024

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund-Tel. 0231/557114-0

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Ladestraße" beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... bekannt gemacht.

Welver, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.
Welver, den .....

.....
Der Bürgermeister

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Ladestraße" wurde gem der Begründung ist gem. §§ 2 und 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Welver am ..... beschlossen worden.

Welver, den .....

.....
Der Bürgermeister

Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Ladestraße" wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Welver, den .....

.....
Der Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand: Dezember 2021) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....

.....
Öffentl.best. Verm.-Ing.