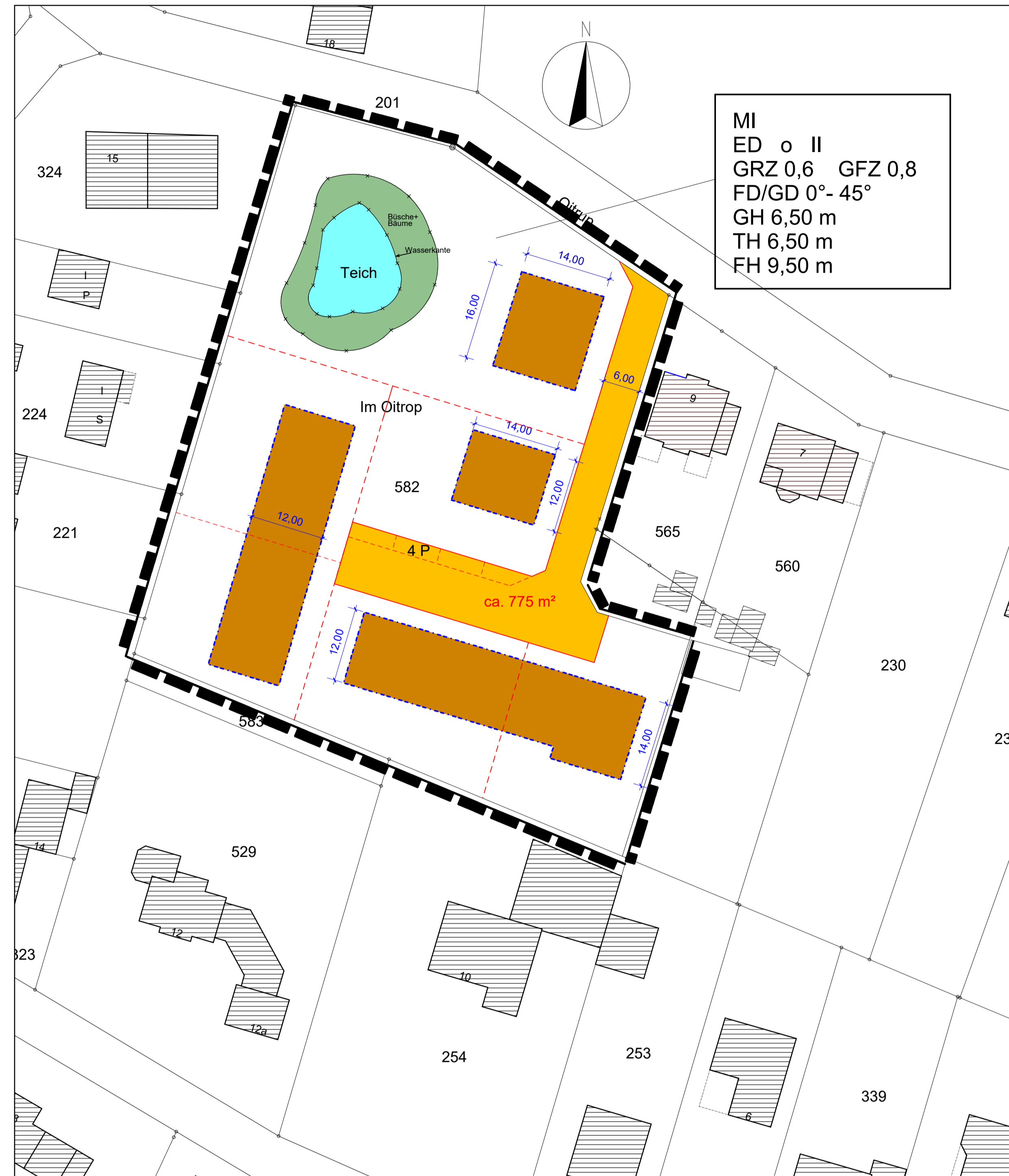


Gemeinde Welver Ortsteil Dinker

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

**PLANZEICHNERLÄUTERUNG
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 beherbergungswirtschaftlichen Gewerbes 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 Abs. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
Höhe bauliche Anlagen § 18 BauNVO
GH 6,5 m Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt beim Flachdach (FD) 6,50 m
TH 6,5 m Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt beim geneigten Dach (GD) 6,50 m
An diese Beschränkungen ist keine Ausnahme zulässig. Die Firsthöhe ist gemessen durch die Schrägen der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhöhe (Traufkante).
Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante Attika.

Bauweise/Baugrenzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
O Offene Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23(3) BauNVO
Stellplätze und Garagen sowie Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Grünflächen / Wasserfläche
zu erhaltender vorh. Eingrünung des Teiches
zu erhaltender vorh. Teich

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-Kobuster-Mischung herzustellen.
Mindestbegrünung auf Baugrundstücken
Auf den Baugrundstücken ist ein Flächenanteil von mindestens 35 % 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 Laubbau 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
- 624 Flurstücknummer
- Dinker, 5 Gemarkung, Flurbezeichnung
- Oitrup Straßenname
- geplante Grundstücksgrenze

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

Dachformen
GD geneigtes Dach
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. Ortsgang einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Planmengen betragen.
Dachaufbauten und Dachschritte sind pro Hauptkörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

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 1) 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 sicherheitstechnischer Sicht zu erfolgen.
Vorgartenflächen
Die bis zu 5 m tiefen Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und zugewandter Gebäudelfront sind als Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen glattrasig 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 Fassadenschutz von Gebäuden.
Bepflanzung
Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Oberbaum oder ein standortgerechter Laubbau 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 Straßenebene 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 versickerungsfähiger Oberfläche auszuführen.
Regenwasserernte
Das Regenwasser ist bei Neubauten in mindestens 6 m³ Zisternen einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1932)
- 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. 1098)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flurnahals (Planstellenverordnung - PlanZV 80) 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)

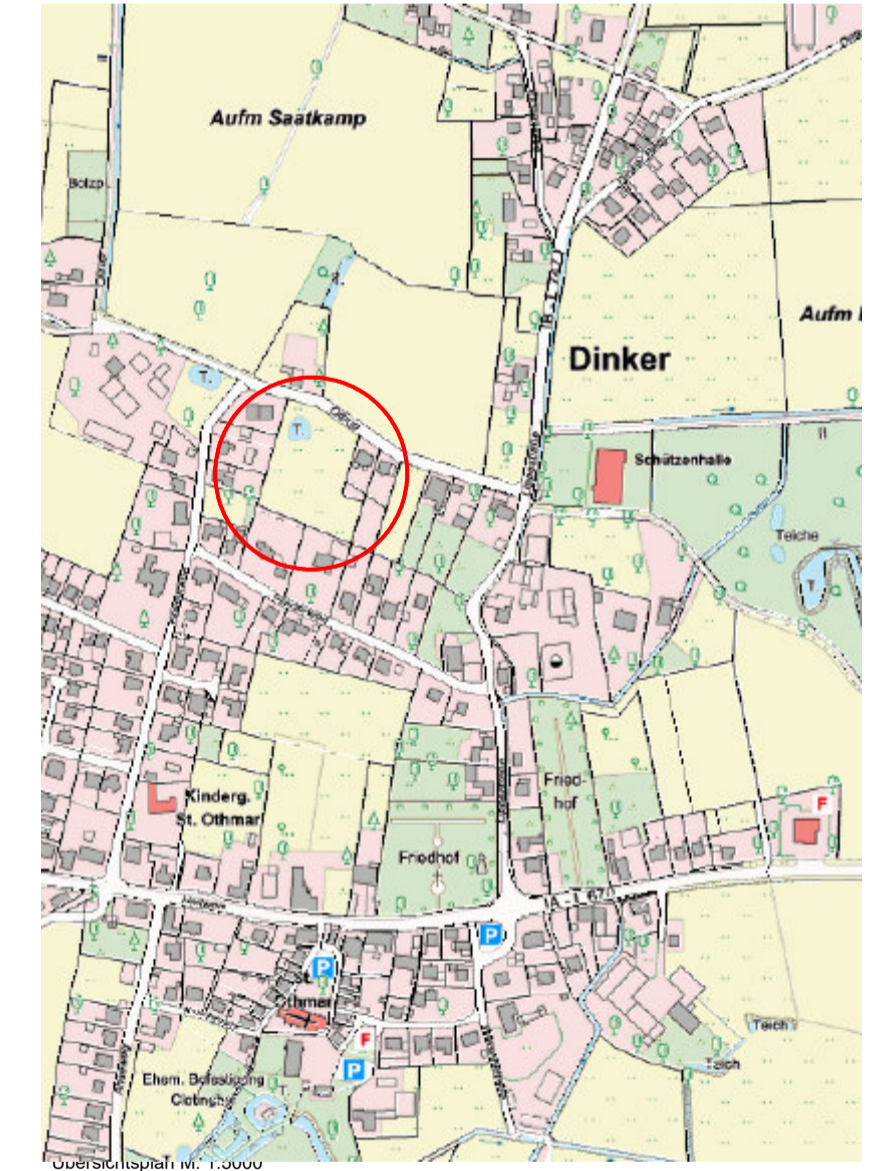
Bodendenkmäler:
Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LW-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Opladen (Tel.: 02761/652760, Fax: 02761/652760) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens für die Dauer von 1 Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu besorgen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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 sachkundige Person kontrollieren lassen. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vögeln (z.B. Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperrling, Gartenrotschwanz, Stur) nachgewiesen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Angefertigt: Januar 2024

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

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



Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Welver hat am ... nach § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 "Oitrup" aufzustellen und nach § 3 (2) BauGB den Entwurf mit Begründung öffentlich auszustellen. Welver, _____	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 13a (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Welver, _____
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Welver hat am ... gem. § 10 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 "Oitrup" als Satzung beschlossen. Welver, _____	Inkrafttreten Gem. § 10 (3) BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans am ... ertüchtlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Kraft getreten. Welver, _____
Plangrundlage Die Planunterlage, Stand ... entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lippetal, _____	Übereinstimmung Die Übereinstimmung des Bebauungsplans Nr. 3 "Oitrup" im Ortsteil Dinker in der Fassung von ... mit dem vom Gemeinderat am ... beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 "Oitrup" wird bestätigt. Die Planverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt. Welver, _____