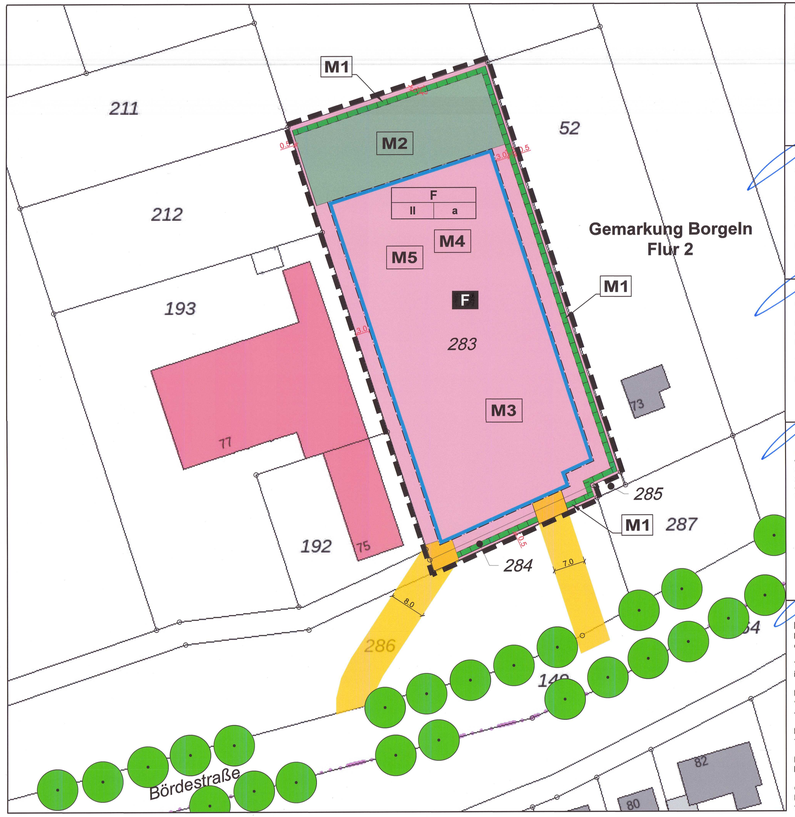
Gemeinde Welver

Bebauungsplan Nr. 9
"Feuerwehrgerätehaus Borgeln"



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 23.06.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Welver, den 30.10.2025

Der Bürgermeister

- Garten -

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.02.2025 bis 14.03.2025 stattgefunden

Welver, den 30.10.2025

Der Bürgermeister

- Garten -

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN

Die frühzeitige Beteiligung der TÖB und Behörden für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 08.01.2024 bis 12.02.2024 stattgefunden.

Welver, den 30.10.2025

Der Bürgermeister

- Garten -

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Welver am 12.03.2026 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Welver, den 30.10.2025

Der Bürgermeister

- Garten -

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 08.01.2024 bis 12.02.2024 stattgefunden.

Welver, den 30.10.2025

Der Bürgermeister

- Garten -

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in Kraft getreten.

Welver, den

Der Bürgermeister

ÖFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2025 bis 31.12.2025 im Internet und im Rathaus öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer sind am 13.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Welver, den 30.10.2025

Der Bürgermeister

- Garten -

KATASTERVERMERK

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1328, Geltung ab 01.03.2010

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

Zeichenerklärung, textliche Festsetzungen, Bauvorschriften u. Hinweise

A. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr . 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

II 1.1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr . 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO

2.1 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

2.2 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

a 2.3 abweichende Bauweise

3. Flächen für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf

F 3.2 Feuerwehr

4. Sonstige Planzeichen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB

5.1 Zufahrten

6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

M1 Anpflanzung einer zweireihigen, lebensraumtypischen Hecke an der Plangebietsgrenze

M2 Anpflanzung einer Obstwiese

M3 Anpflanzung von 9 lebensraumtypischen Laubbäumen innerhalb der Baugrenze zwischen den vorgesehenen Stellplätzen

M4 Wasserdurchlässige Belege auf den geplanten Stellplätzen

M5 Vermeidung einer dauerhaften Lichteinwirkung auf die angrenzenzenden Flächen

7. Flächen/Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

1. geschützte Pappelallee (gem. § 41 LNatSchG i.V.m. § 29 Abs. 3 BNatSchG)

1.1 geschützter Baum

C. HINWEISE

1. Schutz 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 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).

2. Abfallwirtschaft und Bodenverunreinigungen: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle oder verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

3. Hinweise zur Bauausführung: Es wird empfohlen, den Baugrund auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten zu untersuchen.

4. Bodenauftrag: Der Erlass des MKULNV NRW für das Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder oberhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist zu berücksichtigen. Außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Boden bis zur Belastungsklasse Z 0* im Feststoff und Eluat eingebaut werden. Das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises ist bei jeder Auffüllungsmaßnahme zu beteiligen.

5. Bodenschutz: Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) und wieder zu verwerten. Bei der Zwischenlagerung des humosen Oberbodens sind die Anforderungen der DIN 19371 und DIN 18915 zu beachten. Die Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebietes nicht beansprucht und in ihren natürlichen Funktionen nicht beeinträchtigt werden.
- Humoser Oberboden ist im Vorfeld abzuschieben und einer ortsnahen Verwertung zuzuführen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander auszuheben und zu lagern.
- Es ist eine ortsnahe Verwertung des Unterbodens anzustreben.
- Es sind Bodenverwertungs- und Bodenmanagementkonzepte aufzustellen.
- Die nicht überplanbare Fläche ist vor Bodenverdichtung zu schützen.
- Der Einbau von Fremdböden ist nicht zulässig bzw. bedarf einer Erlaubnis des Sachgebietes Bodenschutz des Kreises Soest.

6. Einsichtnahme: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Welver, Am Markt 4, 59514 Welver einsehbar.

7. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Treten bei den Baumaßnahmen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

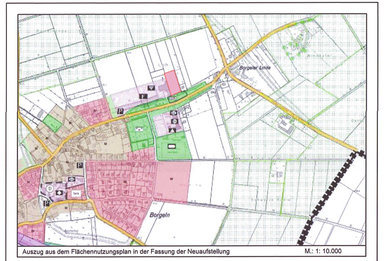
8. Umweltbelange: Die „bauvorbereitenden" Maßnahmen (Baufeldräumung) müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (Brutzeit vom 15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Alternativ ist vor der Baufeldräumung durch Kontrollen sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Bei Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Kreis Soest unverzüglich zu informieren.

9. Vermeidungs- und Minimierungsgebot: Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten.

10. Nachbarrecht zu landwirtschaftlichen Betrieben: In direkter Nähe zum Bebau-ungsplangebiet liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe oder andere Hofstellen. Folglich ist mit einer Belastung von Geruch- und Lärmemissionen nicht zu rechnen. Lediglich während der Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche be-steht die Möglichkeit einer temporär auftreten Staubbelastung. Aufgrund der in ihrer Intensität nur gering zu erwartenden Belastungen ist die Anfertigung eines Immissionsgutachtens nicht erforderlich.

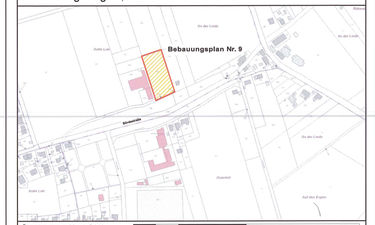
11. Grenzabstände: Für die Errichtung von Einfriedungen und Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 41 bis 43 NachbG NRW zu berücksichtigen. Insbesondere an der Grenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind die Regelungen gemäß § 36 und § 43 NachbG NRW zu beachten.

12. Hinweise für Baumbepflanzungen und zum Baumschutz: Der zu erhaltene Baumbestand ist von Beginn an der Erschließung des Gebietes bis zum Abschluss gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der Neuaufstellung M.: 1: 10.000

Gemarkung Borgeln, Flur 2



Übersichtskarte: M.: 1: 5.000 0 50 100 250 500 m

Gemeinde Welver
Am Markt 4
59514 Welver

Maßnahme:

Bebauungsplan Nr. 9
"Feuerwehrgerätehaus Borgeln"
in Welver, OT Borgeln

Darstellung: Planauslertigung mit textliche Festsetzungen

Aktenzeichen: Ww 1.07.1

Ausfertigung:

Maßstab:
Lageplan 1: 500
Längen 1:
Höhen 1:

	Name:	Datum:	Blatt:
bearbeitet:	Na	12.02.2026	1
gezeichnet:	TK/PH		
Dateiname:	Ww 07.1_B-Plan		

Bearbeitet:
Oelde, im Februar 2026
GREIWE und HELFMEIER
Diplom-Ingenieure
Wasserwirtschaft · Tief-/Straßenbau · Abwasser
Ökologie · Parkbau u. Landschaftspflanzung · Städte
Warendorfer Str. 115 **59302 Oelde** Fon (02522)9362-0
Postfach 3368 **59282 Oelde** Fax (02522)9362-20
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de