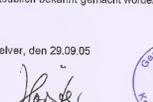
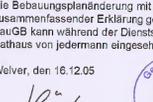




Flur 3

Verfahrensvermerke

<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Wei, den 16.12.05  Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Welver hat am 15.05.02 gem. § 2(1) BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Große Breite" beschlossen.</p> <p>Wei, den 29.09.05  Bürgermeister</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte vom 16.04.05 bis 20.05.05.</p> <p>Wei, den 29.09.05  Bürgermeister</p>	<p>Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 12.04.05 durchgeführt. Es bestand die Möglichkeit, Anregungen bis zum 20.05.05 vorzubringen.</p> <p>Wei, den 29.09.05  Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans hat gem. § 3(2) BauGB einschließlich der Begründung und umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 18.07.05 bis zum 19.08.05 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 09.07.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wei, den 29.09.05  Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 28.09.05 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Große Breite" gem. § 10(1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Wei, den 29.09.05  Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss gem. § 10(1) BauGB ist am 15.12.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung gem. § 10(3) BauGB in Kraft.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gem. § 10(4) BauGB kann während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.</p> <p>Wei, den 16.12.05  Bürgermeister</p>
--	--	---	---	--	---	--

I Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA 2/36** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die nach § 4(3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind ausgeschlossen.
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16(4) BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- TH 4,5 m** Traufhöhe als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO, bezogen auf die geplante Straßenendhöhe, gemäß Darstellung im Bebauungsplan, ermittelt in der Mitte der zur Planstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Diese Traufhöhe ist bei verspringenden Gebäudegrundrissen auf mindestens der Hälfte der Dachlänge einzuhalten.
- FH 9,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO, bezogen auf die geplante Straßenendhöhe, gemäß Darstellung im Bebauungsplan, ermittelt in der Mitte der zur Planstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

-  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22(2) BauNVO
-  Baugrenze gem. § 23 BauNVO
-  überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23(1) BauNVO

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB
-  Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

-  Grünfläche gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung

-  Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

-  Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9(7) BauGB

II Textliche Festsetzungen

Dächer
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° - 45° zulässig. Dachgauben und Dachaufsätze sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 1/2 der Dachlänge am First nicht überschreitet. Die Dachfläche zwischen Gaube und First, Ortsgang sowie Traufkante muss mindestens 1,0 m betragen. Bei untergeordneten Bauteilen kann von der Dachneigung abgewichen werden.

Nebenanlagen
Die Regelungen der Dachformen/Dachneigungen gelten nicht für die Bedachung von Garagen und Nebenanlagen. Dächer von Nebenanlagen können begründet werden. Die Zufahrten zu Garagen müssen mindestens 5 m lang sein. Der seitliche Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,75 m betragen. Solaranlagen sind gestattet.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen sind geschlossen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung anzulegen, der Reihenabstand beträgt 1,00 m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00 m. Als standortgerecht gelten die Gehölze der Artenliste 2. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen, der Anteil einer Gehölzart darf 20 % nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen.

Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz mit Bäumen
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz sind insgesamt mindestens 17 standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als standortgerecht i. S. d. Festsetzung gelten die Bäume der Artenliste 1. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. (Die im Plan dargestellten Standorte sind nur nachrichtlicher Natur und nicht verbindlich; Änderungen der Standorte sind vorbehalten.)

Pflanzgebot für die Baugrundstücke
Pro Baugrundstück sind 1 standortgerechter heimischer Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Westlich der Planstraße ist je Baugrundstück zusätzlich ein standortgerechter heimischer Laubbaum innerhalb der Anpflanzfläche zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Als standortgerecht i. S. d. Festsetzung gelten die Bäume der Artenliste 1. Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 88 (1) BauO/NW gärtnerisch zu gestalten. Der Nadelholzanteil an Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen darf insgesamt max. 10 % betragen.

Artenliste 1	Artenliste 2	Artenliste 2
Sieieleiche	Quercus robur	Hainbuche
Buche	Fagus sylvatica	Eberesche
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Feldahorn
Hainbuche	Carpinus betulus	Hassel
Feldahorn	Acer campestre	Hartrieel
hochstämmige Obstbäume		Heckenkirsche
Kirsch-, Pfingst- oder Apfelbäume	Prunus- oder Malusarten in Sorten	Hülse
		Hundsrose
		Rosa canina

Qualität des Pflanzgutes:
Bäume (Hochstamm) Laubbaum Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 14-16 m
Obstbäume Höhe 150-200 cm
Heister 2x verpflanzt ohne Ballen Stammumfang mind. 7 cm
Bäume 4 Triebe ohne Ballen Höhe 60-200 cm
Sträucher Flächenhafte Gehölzpflanzungen sind mit einem Pflanzbedarf von 1 Stück je qm anzulegen.

Nachrichtliche Darstellungen

-  Gliederungsvorschlag für die öffentl. Verkehrsfläche (Stellplätze)
-  Gliederungsvorschlag für die Öffentliche Grünfläche (Weg)
-  Teilungsvorschlag
- * 75,02 geplante Endausbauhöhe (Straßenrand)
- * 74,71 vorhandene Geländehöhe

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766)-SGV.NRW.2023

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

**Gemeinde Welver
Bebauungsplan Nr. 1
"Große Breite"
8. Änderung**