



GEMEINDE WELVER -
Ortsteil Scheidingen
Bebauungsplan Nr. 3 "Aulswinkel"
1. vereinfachte Änderung
gem. §§ 13, 13a und 13b BauGB

LEGENDE
zur 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 3 „Aulswinkel“

Festsetzungen

Begrenzungslinie (§ 9 Abs. 7 BauGB):

Grenze des räuml. Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB; §§ 1 – 15 BauNVO):

WR Reines Wohngebiet
 Zulässig sind gem. § 3 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

WA Allgemeines Wohngebiet
 Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen der Verwaltung

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetrieb
- Tankstelle

werden ausgeschlossen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

Höchstmaß für bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

9,0 m Höchstmaß für alle baulichen Anlagen Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Schornsteine, Antennen und ähnlichen Anlagen. Als Bezugspunkt wird die Straßenrandhöhe, ermittelt in der Mitte der zur Erschließungsstraße gelegenen Seite des Baugrundstückes, festgelegt.

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

offene Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO):

0,4 GRZ = Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,8 GFZ = Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

Straße/ Gehweg

Sonstige Darstellungen

132 Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Abstandsbeimäßung

Aulswinkel Straßenbezeichnung

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Hinweise:

1. 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 Welver als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätten mind. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. – 01.03. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Welver hat am 10.07.2019 gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) und §§13, 13a, 13b BauGB die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Aulswinkel“, Ortsteil Scheidingen beschlossen.

Welver, 24.03.2020

Schumacher-Bürgermeister

Das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB wurde in der Zeit vom 21.11.2019 bis 27.12.2019 durchgeführt.

Welver, 24.03.2020

Schumacher-Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Welver hat in seiner Sitzung am 26.02.2020 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Aulswinkel“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Welver, 24.03.2020

Schumacher-Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung ist gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 22.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung erhält den Hinweis, dass die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung ständig im Rathaus der Gemeinde Welver, Am Markt 4, 59514 Welver, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Welver, 24.03.2020

Schumacher-Bürgermeister