



# Gemeinde Welver

## Bebauungsplan Nr. 2 "Feuerwehrgerätehaus Berwicke"

### 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 14 lebensraumtypischen Laubbäumen innerhalb der gekennzeichneten Flächen
  - M4 Wasserdurchlässige Belege auf den geplanten Stellplätzen
  - M5 Anlage einer intensiven Dachbegrünung
  - M6 Vermeidung einer dauerhaften Lichteinwirkung auf die angrenzenden 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. 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 Welver als untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Dsch 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 abzuschleppen und einer ortsnahe 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. **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.

#### 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

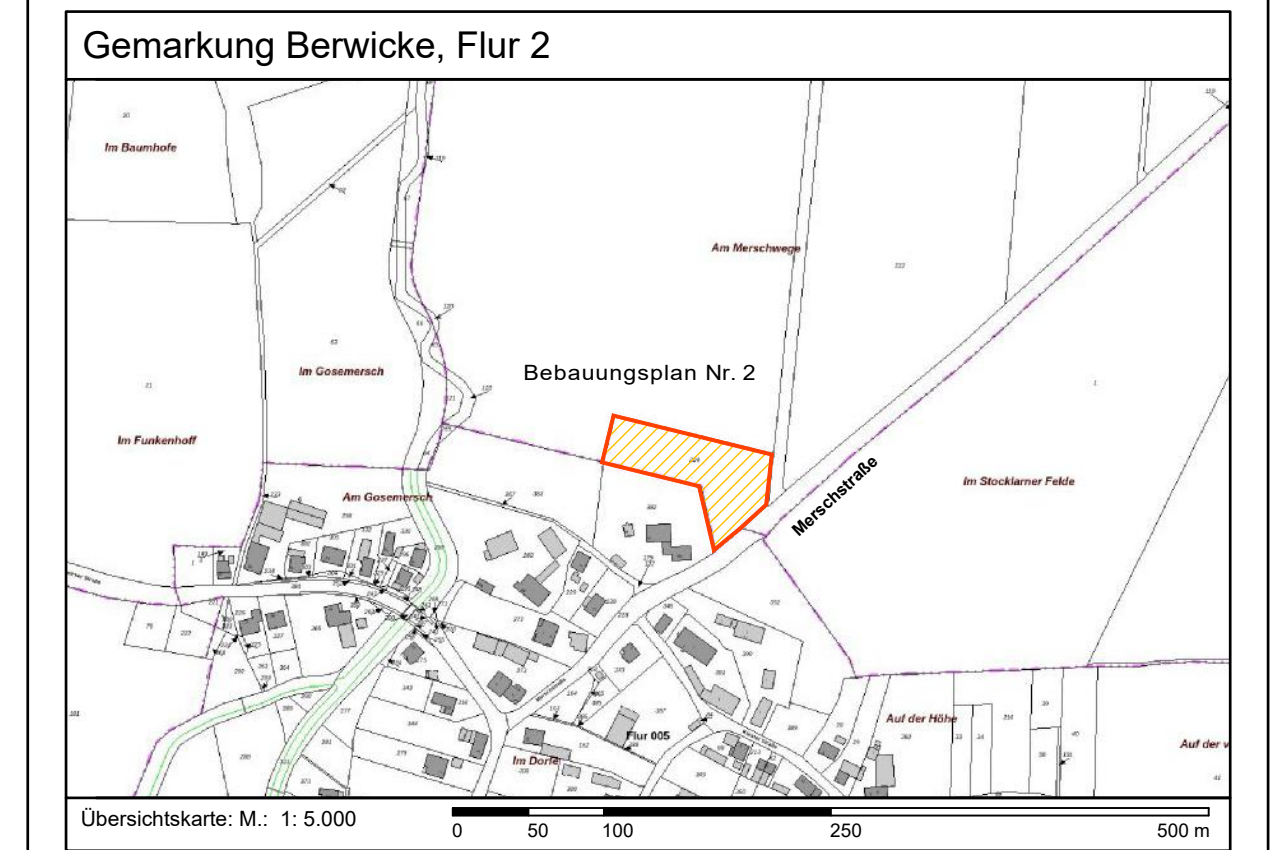
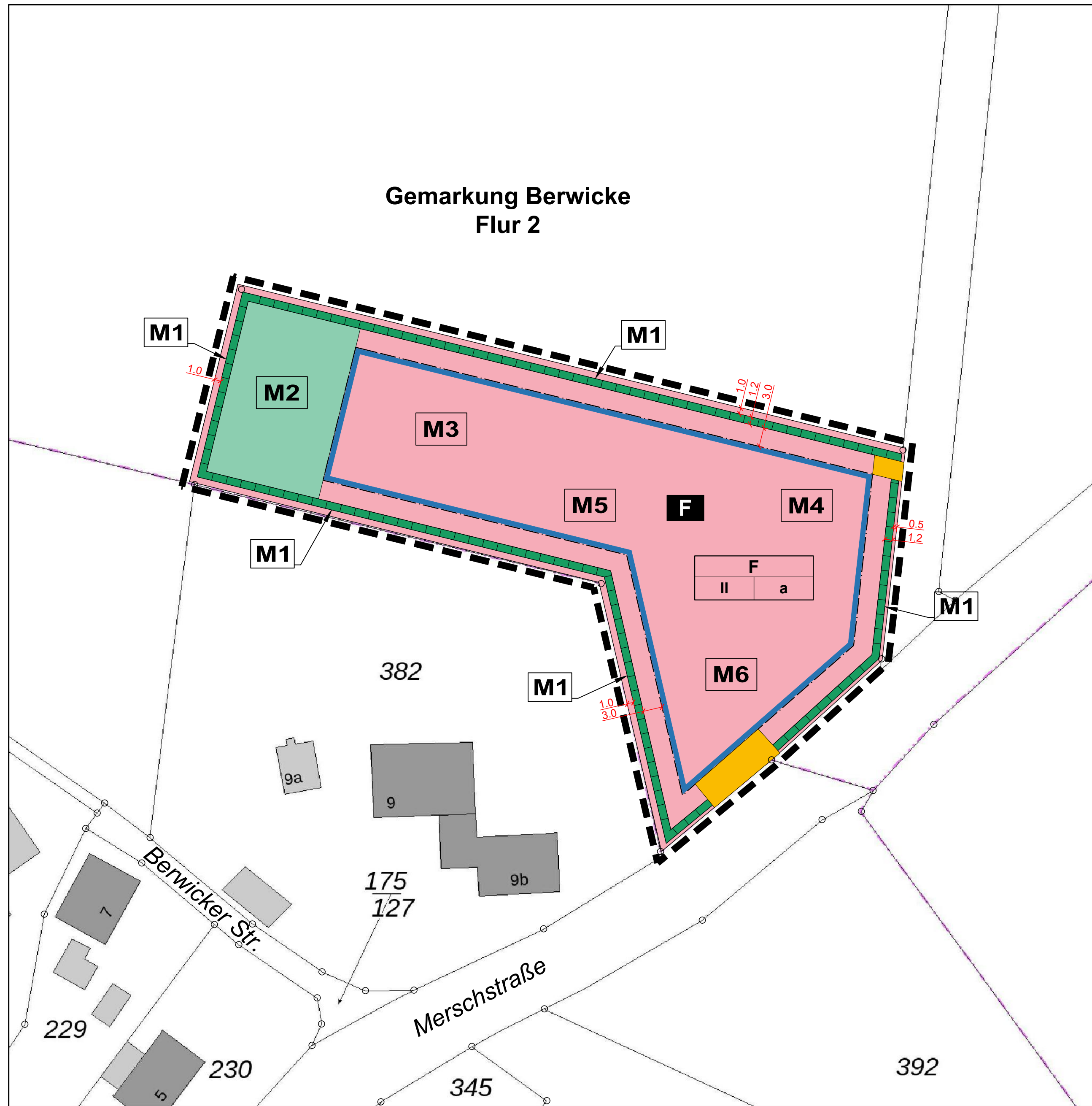
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**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 vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)



**Gemeinde Welver**  
Am Markt 4  
59514 Welver

**Maßnahme:**  
**Bebauungsplan Nr. 2**  
**"Feuerwehrgerätehaus Berwicke"**  
in Welver, OT Berwicke

Darstellung: **Vorentwurf** mit textlichen Festsetzungen  
Aktenzeichen: Wv 1.10.1  
Ausfertigung:

Maßstab: Lageplan 1: 500 Längen 1: Höhen 1:	Name:	Datum:	Blatt: <b>1</b>
	bearbeitet: Na	07.08.2023	
	gezeichnet: NY		
	Dateiname: Wv 10.1_B-Plan		

Bearbeitet: **GREIWE und HELFMEIER** Dipl.-Ingenieure  
Wasserversorgung - Tief-/Straßenbau - Abwasser  
Ökologie - Freiraum- u. Landschaftsplanung - SiGeo  
Warendorfer Str. 111 59302 Oelde Fon (02522) 9362-0  
Postfach 3368 59382 Oelde Fax (02522) 9362-10  
info@guh-oelde.de / www.guh-oelde.de

Aufgestellt: Welver, den ..... 2023  
-gez. Camillo Garzen- (Bürgermeister)

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Der Rat der Gemeinde Welver hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Welver, den Der Bürgermeister	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN</b> Die frühzeitige Beteiligung der TÖB und Behörden für diesen Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom ..... bis ..... stattgefunden. Welver, den Der Bürgermeister	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für diesen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom ..... bis ..... stattgefunden. Welver, den Der Bürgermeister	<b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b> Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB von ..... am ..... beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ..... am ..... stattgefunden. Ort und Dauer wurden öffentlich bekannt gemacht. Welver, den Der Bürgermeister
<b>BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom ..... bis ..... stattgefunden Welver, den Der Bürgermeister	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Gemeinde Welver am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Welver, den Der Bürgermeister	<b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b> Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Welver aus. Welver, den Der Bürgermeister	<b>KATASTERVERMERK</b> 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.