## FÜR DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1. Änderung von eingeschossig in max. zweigeschossig und Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe H. max. = 7,50 m
2. Verschiebung der Baugrenze um 1,50 m nach Westen
3. Änderung der zulässigen Dachneigung von 38° - 45° auf 5° - 15° Änderung der Firstrichtung

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Bau- und Planungs- und Strukturausschuss des Rates der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.01.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wadersloh, den

Der Bürgermeister Schriftführer

Diese 3. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 23.05.2012 durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.
Wadersloh, den

Der Bürgermeister Schriftführer

Diese 3. vereinfachte Änderung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Wadersloh, den

Der Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (SGV. NW.) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

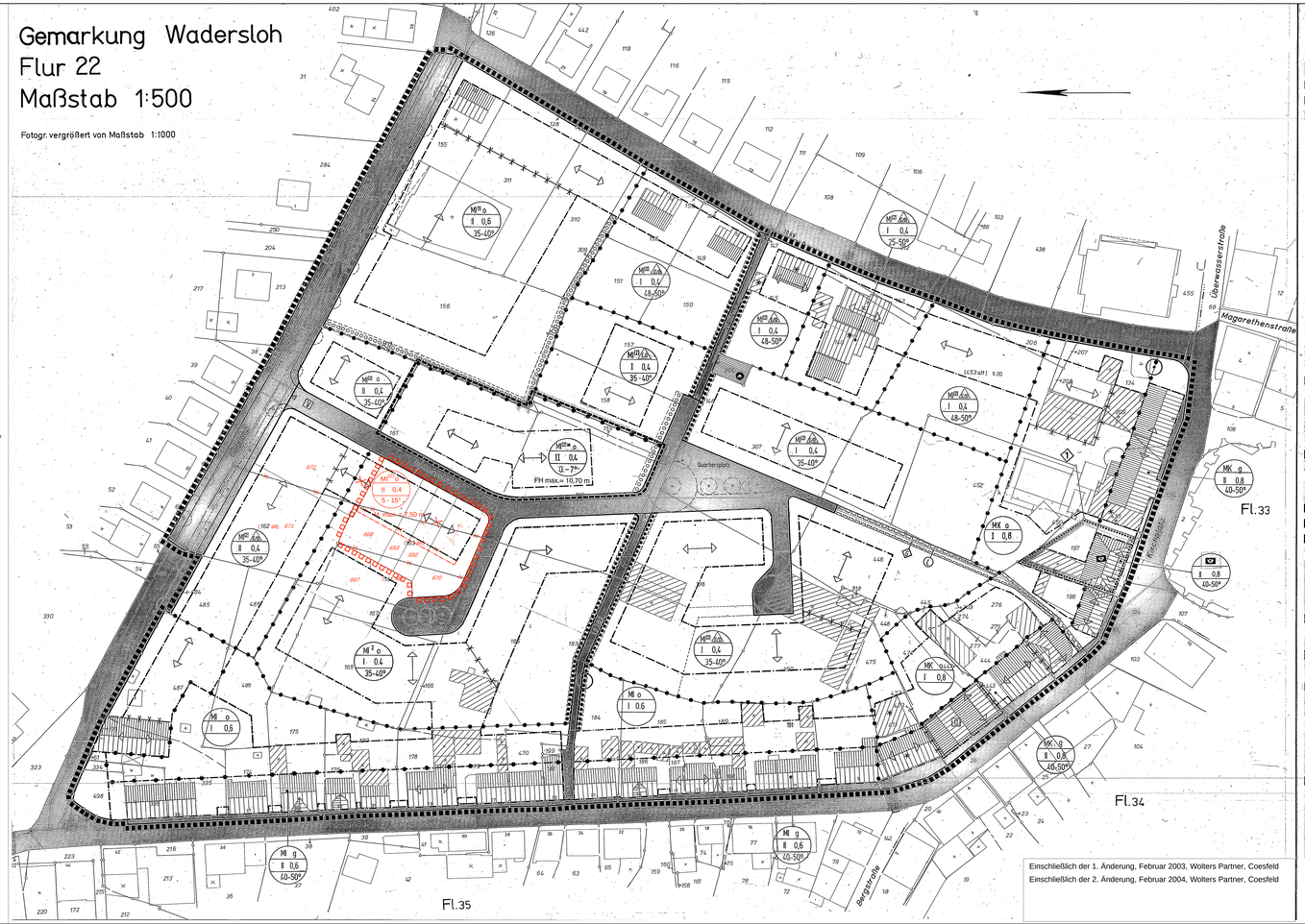
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# Gemarkung Wadersloh
# Flur 22
# Maßstab 1:500

Fotogr. vergrößert von Maßstab 1:1000




Einschließlich der 1. Änderung, Februar 2003, Wolters Partner, Coesfeld
Einschließlich der 2. Änderung, Februar 2004, Wolters Partner, Coesfeld

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Bau GB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MI — Mischgebiet
- MI (1) (2) — Mischgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
- MK — Kerngebiet , Wohnen ab 1. OG zulässig
- MI * — Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr.: 6

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- FH max.= — Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße
- H. max. = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 3
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Post

### VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
- Fußweg
- Radweg
- verkehrsberuhigter Bereich ( Funktionsmischung )

### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG
- Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten und landschaftsgebundenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität ( Umspannanlage )

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- 10 kV- Kabel
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

## BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstückgrenze
- 209 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Sichtdreiecke - von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
- Nicht katasteramtlich eingemessene Gebäude
- Vorhandenes 10 kv- Kabel
- D — Objekt Freotenberg Nr. 5 wurde in die Liste des zu schützenden Kulturgutes aufgenommen

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW

- Stellung der Hauptgebäude ( Hauptfirstrichtung )
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 35-40° — Dachneigung

## HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler ( kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit ) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
2. Die Tiefausfachtbehörde hat den Bauherren zu empfehlen, im eigenen Interesse in einem Bereich von 50 m Abstand zur Straßenachse auf der der Kriesstraße K 14 zugewandten Seite bei der genehmigungspr- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 des VDI-Richtlinienentwurfs 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit einem Schallisolationsindex von ≥5 25 dB (A) einzubauen.
3. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 179 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahre nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. In der Bauvorlage ist gem. § 71(2) Nr. 13 BauPrüfVO ( Verordnung über bautechnische Prüfungen ) im Freiflächenplan 1: 100 ein nochprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 (4) BauNVO wird der als Mischgebiet festgesetzte Bereich gegliedert:
   MI (1) "Ausserdem zulässig ist der vom Bauhof mit Zimmerplatz, Lagerplatz und Dosieranlage f. Transportbeton," ( Ausnahme gem. § 1 (10) BauNVO - s. Begründung )
   MI (2): Unzulässig sind die Nutzungsarten gem. § 6 (2) Nr. 4 und § 6 (3) Nr. 7 BauNVO.
2. Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, § 6 (3) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO unzulässig.
3. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
   Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen als abweichende Bauweise zulässig.
4. Gem. §9 (1) 25 a BauGB sind im Bereich MI (2) die Grundstückseingrenzen zum benachbarten Grundstück mit bodenständigen Laubgehölzen (Hecken) auszubilden, sowie pro 250 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten ist.
5. Gem. § 9 (1) Nr. 19 BauGB dürfen im Bereich MI (2) Grundstückszufahrten und - zuwege im Bereich der offenen Bauweise nur in einer Breite von 2,50 m befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstückszufahrten sind hier bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.
6. **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
   In dem mit MI * gekennzeichneten Mischgebiet dürfen gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude (einschl. Sozialstation) entstehet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (Seniorenwohnen).
7. **Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**
   In dem mit MI * gekennzeichneten Mischgebiet sind die Stellplätze mit bodenständigen Laubgehölzen (Hecken) und Bäumen einzugrünen (Ergänzung zur bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 4).

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), und vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW ) vom 26.06. 1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 426).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Gellungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
, den

Der Rat der Gemeinde hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Wadersloh , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Wadersloh , den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Wadersloh , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Wadersloh , den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Wadersloh , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 11 des Bäugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom
( Az. )
Münster , den

Der Regierungspräsident
Im Auftrag :

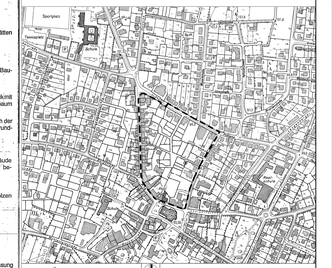
Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Die Änderung hat am Rechtskraft erlangt.
Wadersloh , den

Gemeindedirektor

# GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

„GARTENSTRASSE" - 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG




PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

| | |
|---|---|
| DATUM | 23.05.2012 |
| PL[NR] | |
| BEARB. | Bo |
| M. | 1 : 500 |

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DWB
Dipl.-Ing. Hans-Bernd Wolters Freier Architekt
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Ralf Wolters Stadtplaner
info@wolterspartner.de