FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

Erweiterung der überbaubaren Fläche Ecke Gartenstraße / Kirchstraße.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wadersloh , den

Bürgermeister Schriftführer

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

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
, den

Bürgermeister Schriftführer

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung als Satzung beschlossen.
, den

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß der 2. Änderung am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO.NW hingewiesen. Die 1. Änderung hat am Rechtskraft erlangt.
, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568).

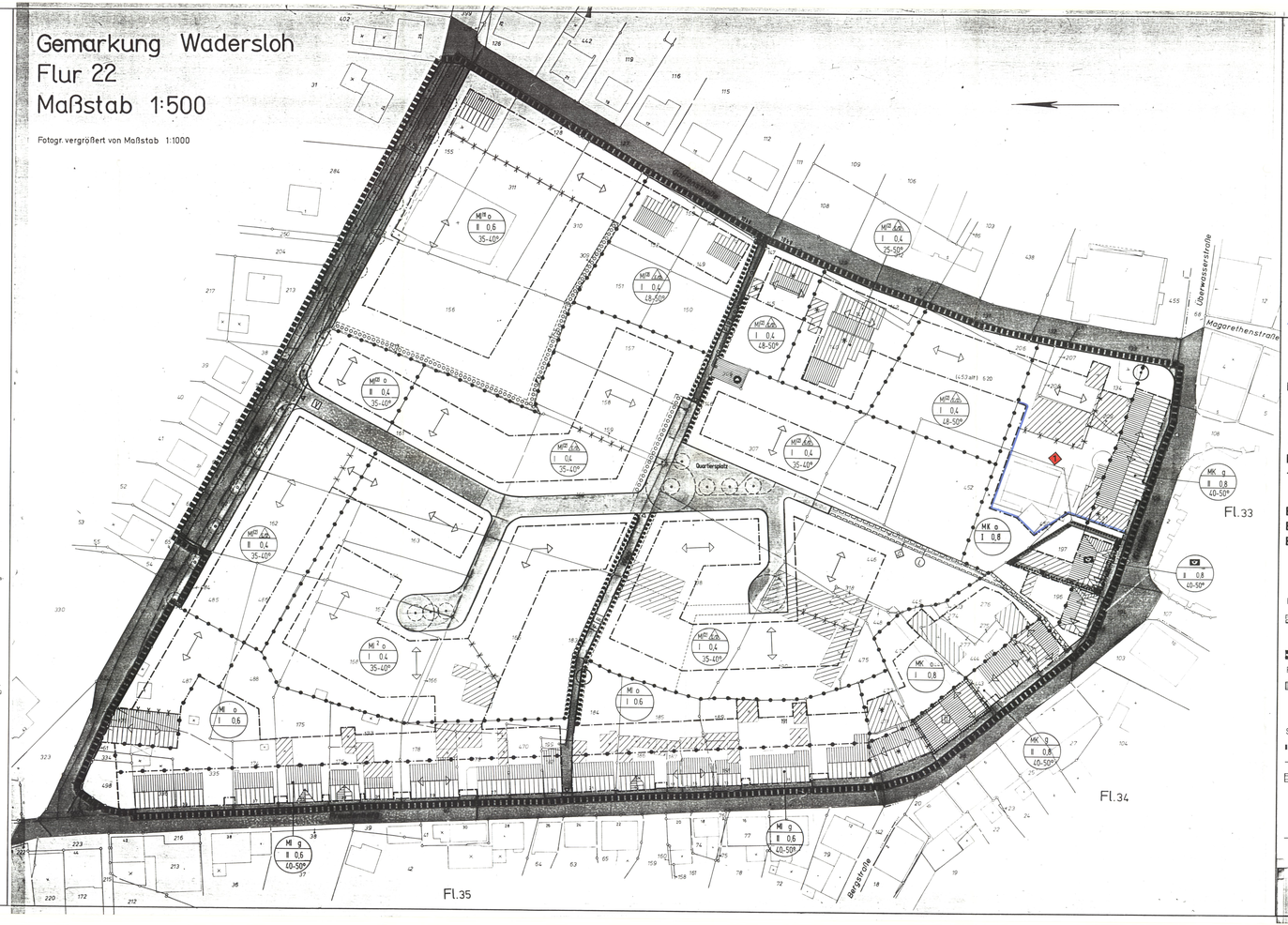
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemarkung Wadersloh
Flur 22
Maßstab 1:500

Fotogr. vergrößert von Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Bau GB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI — Mischgebiet
- MI II I 0,7 — Mischgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
- MK — Kerngebiet , Wohnen ab 1. OG zulässig

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl

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 :
- F - Fußweg
- R - Radweg
- V - 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
- Elektrokabl (Umspannstelle)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL — 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

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 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 Freudenberg 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 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 Bauaufsichtsbehörde hat den Bauherren zu empfehlen, im eigenen Interesse in einem Bereich von 50 m Abstand zur Straßenachse auf der der Kreisstraße/K 14 zugewandten Seite bei der genehmigungs- 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 25-29 dB (A) einzubauen.
3. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 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 bereits unbebauten Grundstücke 1 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 Bau PrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1: 100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Erhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses bebauungsplanes beizufügen.
4. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 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 bereits unbebauten Grundstücke 1 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 Bau PrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1: 100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Erhaltung 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 Unterstellplatz f. Transportbeton." (Ausnahme gem. § 1 (10) BauNVO - s. Begründung)
   MI (2): Unzulässig sind die Nutzungsarten gem. § 6 (2) Nr. 4 und § 6 (2) 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 (2) 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 Grundstücksgrenzen 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. 16 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 Grundstückflächen sind hier bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

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. 452).

§§ 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 Geltungsbereich 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 Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom
i. Az. ,
Künster , 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 ' 1. Änderung

PLANÜBERSICHT M 1 : 5 000

DATUM	Juli 1991 Febr. 1993	1. Änderung / Februar 2003
PLGB	137 / 60	
BEARB.	INT/PB	
M.	1:500	0 10 20 30 40 60 80

NORDEN

GEMEINDEDIREKTOR PLANVERFASSER:

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 12 · 49377 VECHTA
TELEFON (04441) 9 96-0