

FÜR DIE 2. ÄNDERUNG ERLÄUTERUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 0 und Nr. 7
- Änderung von Einzel- und Doppelhäuser in „offene Bauweise“

ÄNDERUNGSVERFAHREN

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

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

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

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

Der Rat der Gemeinde hat am ... nach § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung als Satzung beschlossen. ...

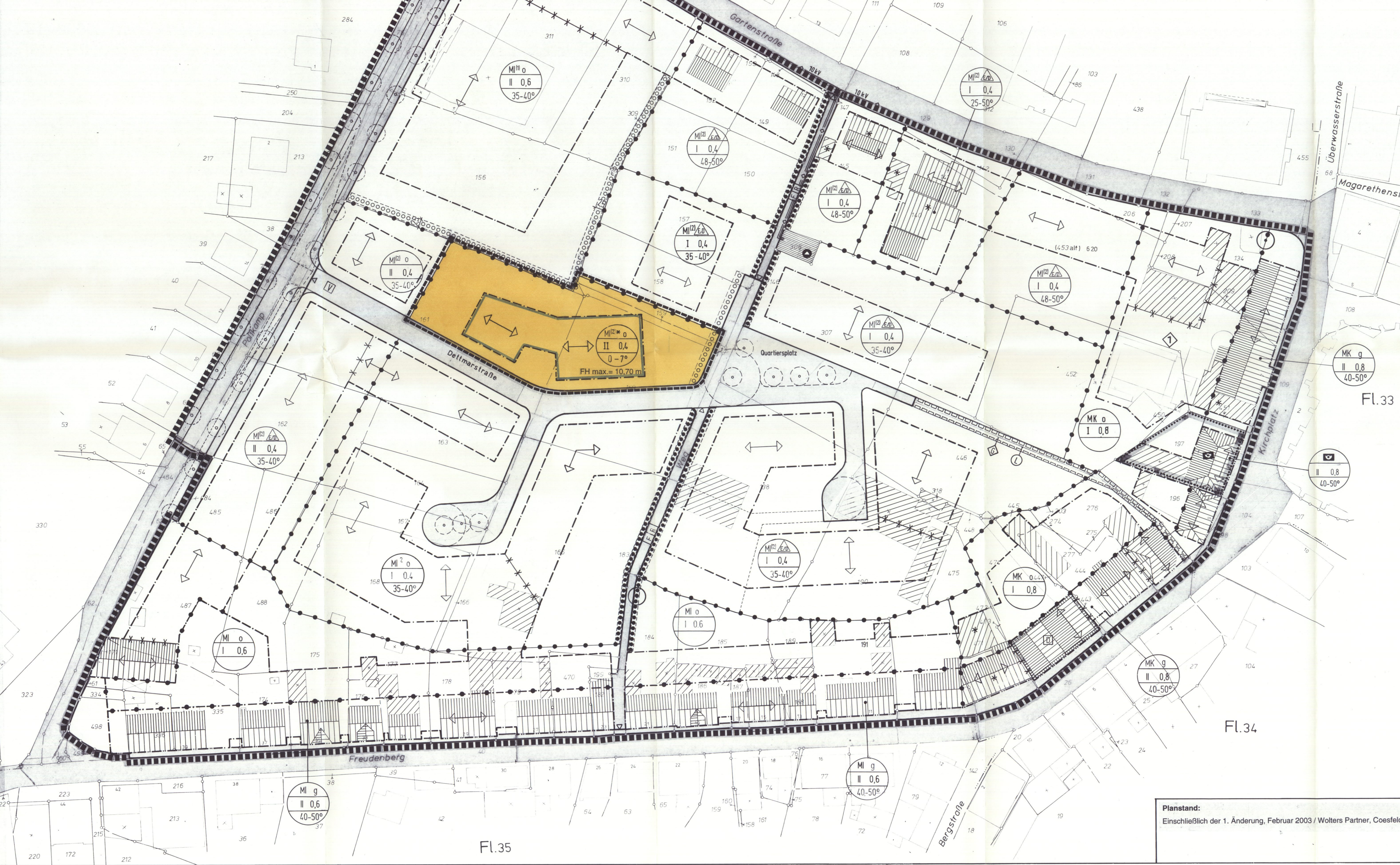
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß der 2. Änderung am ... ortsfällig bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.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

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 (Planzeichnungsverordnung 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 Fassung 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).
Landesgesetz 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. 850) 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



Planstand:
Einschließlich der 1. Änderung, Februar 2003 / Wolters Partner, Coesfeld

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI Mischgebiet
MI 0,12 Mischgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
MK Kerngebiet - Wohnen ab 1.06 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

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 3
Baulinie
Baugrenze
Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Post

- VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg
- Radweg
- verkehrsbenutzter Bereich ( Funktionemischung )

- 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 ( Umspannstelle )
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
Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
10 kv-Kabel

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW

- Stellung der Hauptgebäude ( Hauptfestsichtigung )
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfestsichtigungen
Dachneigung 35-40°

HINWEISE

- Bei Bodenuntersuchungen können Bodenkennwerte ( kulturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- und Doppelhäuser ) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennwerten ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkennwertpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauherren zu empfehlen, im eigenen Interesse in einem Bereich von 50 m Abstand zur Straßenecke auf der der Kreisstraße K 14 zugewandenen 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-Richtlinienwurfs 2719 "Schallschirmung von Fenstern" mit einem Schallschutzwert von 25-29 dB(A) einzubauen.
Der Bereich des Bebauungsplans besteht aus einem Planzweck 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 derzeit unbesetzten Grundstücke 1 Jahre nach Baueingangsdatum durchzuführen. In der Bauverträge ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freifeldplanung 1:100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 (4) BauNVO wird der als Mischgebiet festgesetzte Bereich gliedert:
MI (1): "Ausserdem zulässig ist der vom Bauhof mit Zimmerplatz, Lagerplatz und Lösseranlage 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.
Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im gesamten Plangebiet Verpöngungsstätten im Sinne des § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO unzulässig.
Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen als abweichende Bauweise zulässig.
Gem. § 9 (1) 25 a BauGB sind im Bereich MI (2) die Grundstücksgrößen zum benachbarten Grundstück mit bodenständigen Laubbäumen (Hecken) auszubilden, sowie pro 250 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten ist.
Gem. § 9 (1) Nr. 15 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 Grundstücksflächen sind hier bodenverträgliche Ausfertigungen unzulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB

In dem mit MI\* gekennzeichneten Mischgebiet dürfen gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude (einstöckige Sozialstation) errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (Seniorenwohnen).

Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In dem mit MI\* gekennzeichneten Mischgebiet sind die Stellplätze mit bodenständigen Laubbäumen (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 (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 633) und vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) 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.
Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.

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

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

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

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

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

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.
Verfügung vom ...

Der Regierungspräsident im Auftrag:

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ... ortsfällig 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.

GEMEINDE WADERSLOH
BEBAUUNGSPLAN NR. 21
'GARTENSTRASSE' 2. Änderung



PLANÜBERSICHT M 1:5000
DATUM: Juni 1991 / 2. Änderung / Februar 2004
PL: 137/60
BEARB.: INT/PB
M.: 1500
NORDEN
PLANVERFASSER: WOLTERS PARTNER