

### FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- Änderung von „Kerngebiet“ in „Mischgebiet“ MI<sup>0</sup> / Aufhebung der Nutzungsgrenze zu MI<sup>2</sup>
- Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,6
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1

### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.08.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 14.07.2018 öffentlich bekanntgemacht worden. Wadersloh, den 02. NOV. 2018

Der Bürgermeister

Diese 4. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 11.10.2018 durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden. Wadersloh, den 02. NOV. 2018

Der Bürgermeister

Diese 4. vereinfachte Änderung wurde am 31.10.2018 gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht und tritt am 31.10.2018 in Kraft. Wadersloh, den 02. NOV. 2018

Der Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), 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 08.07.2016 (GV NRW S. 559), 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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

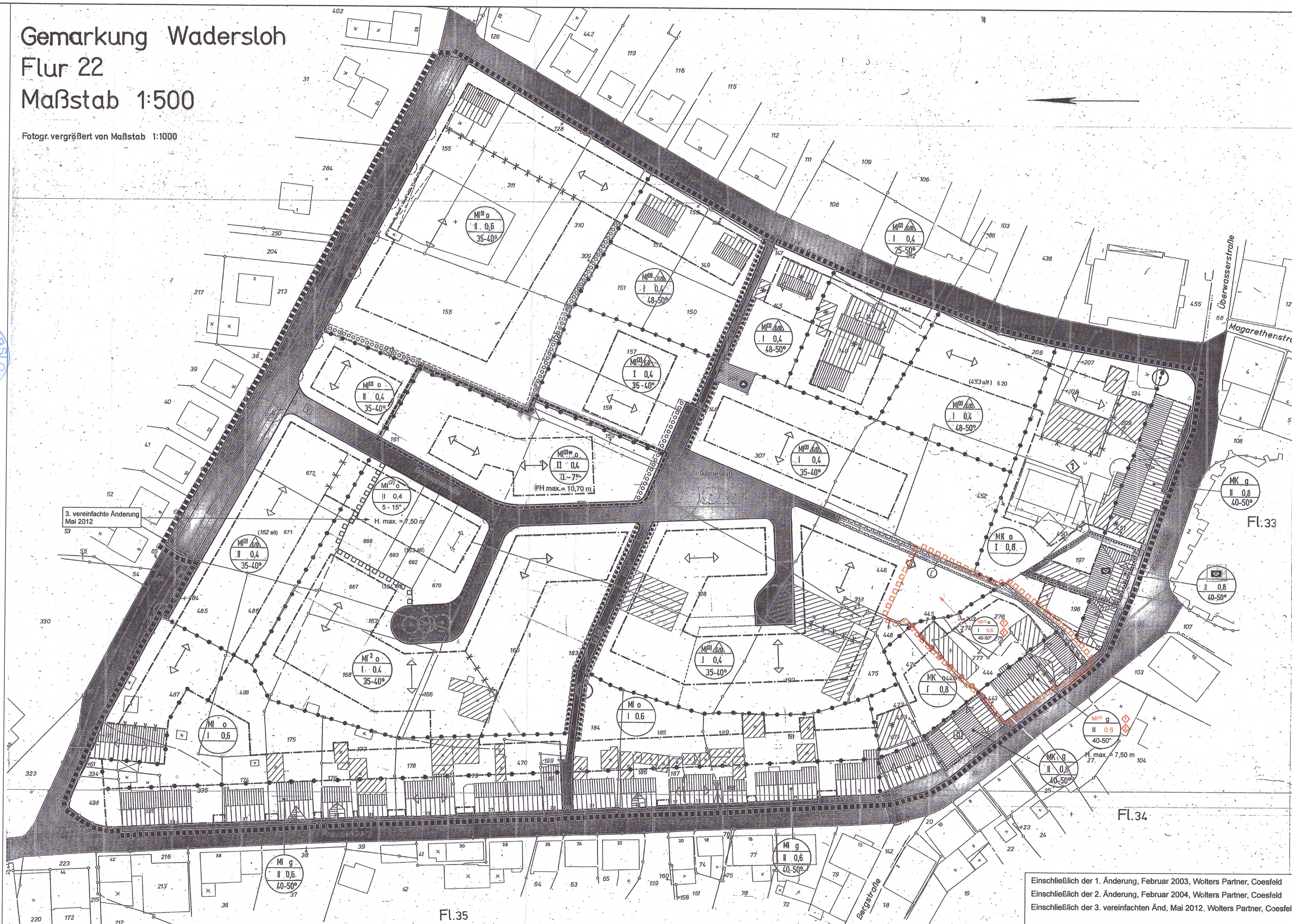
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# 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  
Einschließlich der 3. vereinfachten Änd., Mai 2012, Wolters Partner, Coesfeld

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- M Mischgebiet
  - MI<sup>0</sup> Mischgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
  - MK<sup>0</sup> Kerngebiet, Wohnen ab 1.06 zulässig
  - MI<sup>2</sup> Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - H<sub>max</sub> = Maximale Flurhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße
  - H<sub>max</sub> = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 0 Offene Bauweise
  - g 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

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Fußweg
  - Radweg
  - verkehrsberuhigter Bereich (Funktionserweiterung)

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**
- Flächen zur Anpflanzung von ständigeren und landschaftgebundenen 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 (Umspannung)

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
  - Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
  - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsnetze
  - 10 kV-Kabel
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 209 Vorhandene Flurstücksgrenze
- 209 Vorhandene Flurstücksummer
- 209 Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Sichtdreiecke - von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
- Nicht katastralmäßig eingetragene 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 (Hauptfirstrichtung)
  - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
  - 35-40° Dachneigung

### HINWEISE

- Bei Bodenergrünungen können Bodenkennblätter (kulturspezifische Bodenkunde, d. H. Mauerwerk, Einzelbäume aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) anlässlich werden. Die Entdeckung von Bodenkennblättern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 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 Kreisstraße K 14 zu gewissen Stellen bei der genehmigten- bzw. anzulassenden Erhöhung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Schutzklasse 1 des VDI-Richtlinienanhangs 2719 "Schallschirmung von Fenstern mit einem Schallschutzwert von 25-29 dB(A) einzubauen.
- Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebiet 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 Bauverträge ist gem. § 212 Nr. 3 BauPrüfV (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbares Nachweises über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 (4) BauNVO wird der als Mischgebiet festgesetzte Bereich gegliedert:  
MI (1): "Ausserdem zulässig ist der vorh. Bauhof mit Zimmerplatz, Lagerplatz und Bestenfalls ein Transportator." (Ausnahme gem. § 1 (10) BauNVO - s. Begründung)  
MI (2): "Zulässig sind die Nutzungsarten gem. § 6 (2) Nr. 4 und § 6 (2) Nr. 7 BauNVO."  
MI (3): "Zulässig sind die Nutzungsarten gem. § 6 (2) Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO"
- Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind insgesamt Pflanzgebiete Vorranggebieten 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 Traufgesen als abweichende Bauweise zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB dürfen im Bereich MI (2) die Grundstücke, soweit sie zum Bereich im Grundstück mit bodenständigen Laubbäumen (Hecken) auszustufen, sowie pro 20 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 Flächen nur in einer Breite von 2,50 m befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücke sind hier bodenverlegete Ausführungen unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB  
In dem mit MI gekennzeichneten Mischgebiet dürfen gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nur Wohngebäude (einschl. Sozialwohnungen) errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (Seniorenwohnen).
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
In dem mit MI gekennzeichneten Mischgebiet sind die Stellplätze mit bodenständigen Laubbäumen (Hecken) und Bäumen einzuräumen (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. 152).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1981 - PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 853), und vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)  
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 28.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1993 (GV NW S. 495).  
§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 479) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.10.1999 (GV NW S. 141).

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 § Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Wadersloh, den

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

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

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

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

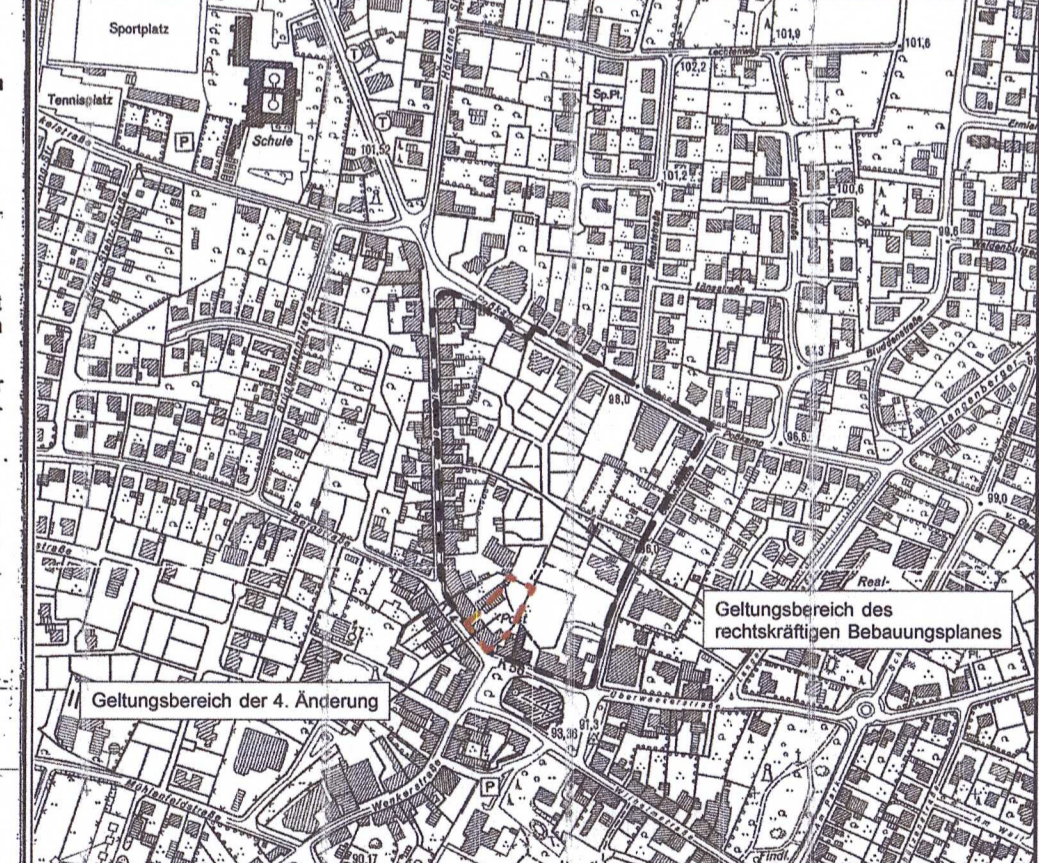
Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mit der Bauleitplanung angelegt worden:  
Verfügung vom (Az) , den  
Münster, den

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans am öffentlich bekanntgemacht worden.  
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 4 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

### GEMEINDE WADERSLOH

#### BEBAUUNGSPLAN NR. 21

#### „GARTENSTRASSE“ - 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM 11.10.2018

PL<sup>08</sup>

BEARB. Bo

M. 1:500

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Postfach 10, 44600 Hamm  
Telefon +49 2302 9000-11 Fax +49 2302 9000-10