

FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- Änderung von „Kerngebiet“ in „Mischgebiet“ MI⁰
Aufhebung der Nutzungsgrenze zu MI²
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 [Signature] 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 [Signature] 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

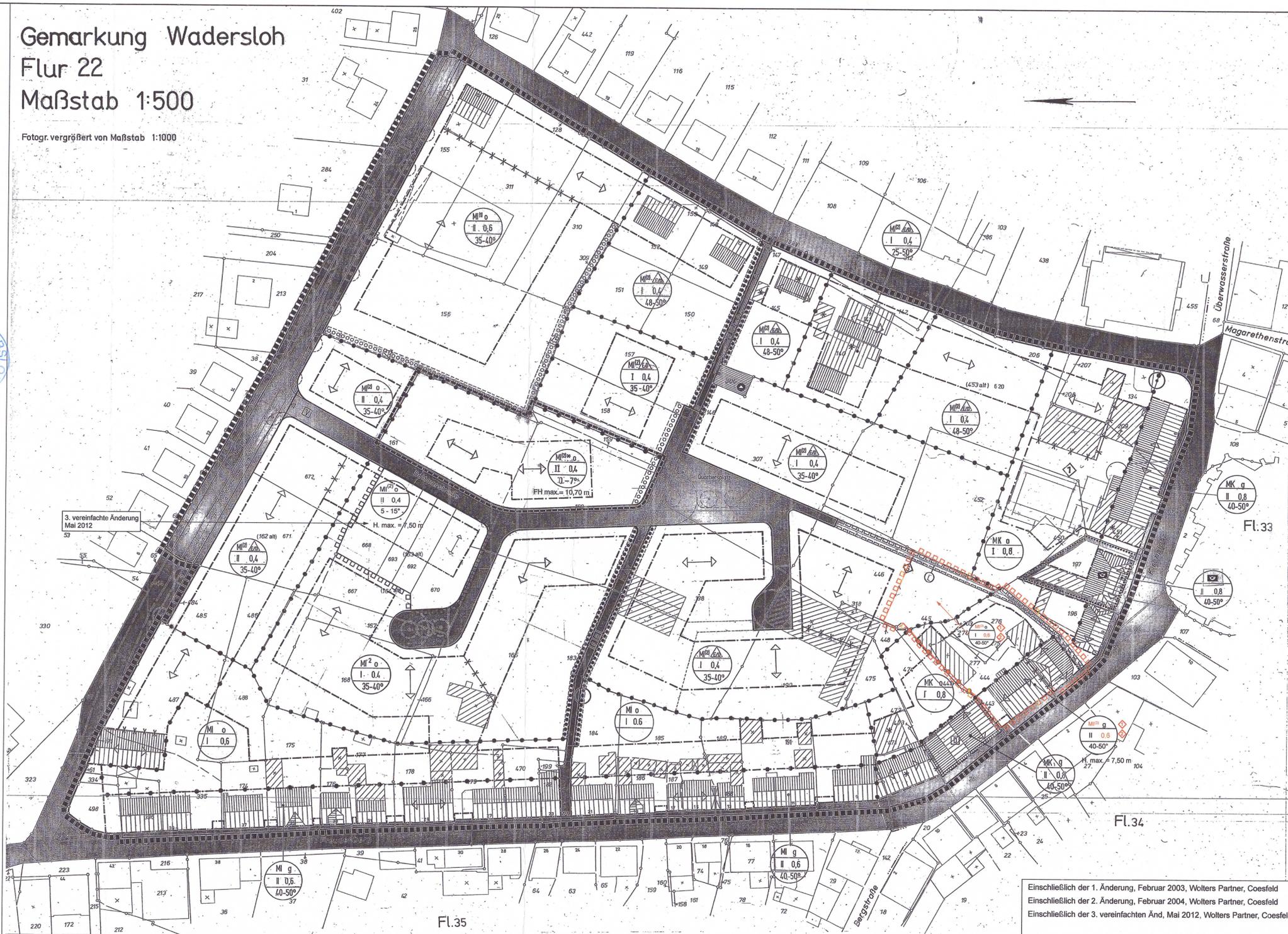
Der Bürgermeister [Signature]

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. 3786)
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
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

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

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

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

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Post
VERKEHRSLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg
Radweg
verkehrsberuhigter Bereich (Funktionsumsetzung)

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG
Flächen zur Anpflanzung von ständergerechten 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 (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 Versorgungsträger
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
Vorhandene Flurstücksummer
Vorhandene Gebäude
Vorhandene Grundstücksgrenze
Vorhandene Standort für Einzelbäume
Sichtdreiecke - von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten
Nicht katasteramtlich eingetragene Gebäude
Vorhandene 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 Bodenergebnissen können Bodenkennblätter (kulturspezifische Bodenkunde, d. H. Hauswerk, Einzelbau aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenschicht) anzufordern 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 Konstruktiv-K 14 zu gewissen Stellen bei der genehmigten- bzw. anzuliegenden Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzmaßnahmen 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 BauNVO die Verantwortung 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 Traufgesenisse als abweichende Bauweise zulässig.
Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB dürfen im Bereich MI (2) die Grundstücke, soweit sie zum Bereich im Grundriss 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 NRW) 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 NRW) 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 Ratmitglied Schriftführer

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

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

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom Wadersloh bis, den Gemeindevorstand

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

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

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 21
„GARTENSTRASSE“ - 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000
DATUM 11.10.2018
PL 08
BEARB. Bo
M. 1:500
BÜRGERMEISTER PLANBEREITUNG WOLTERS PARTNER