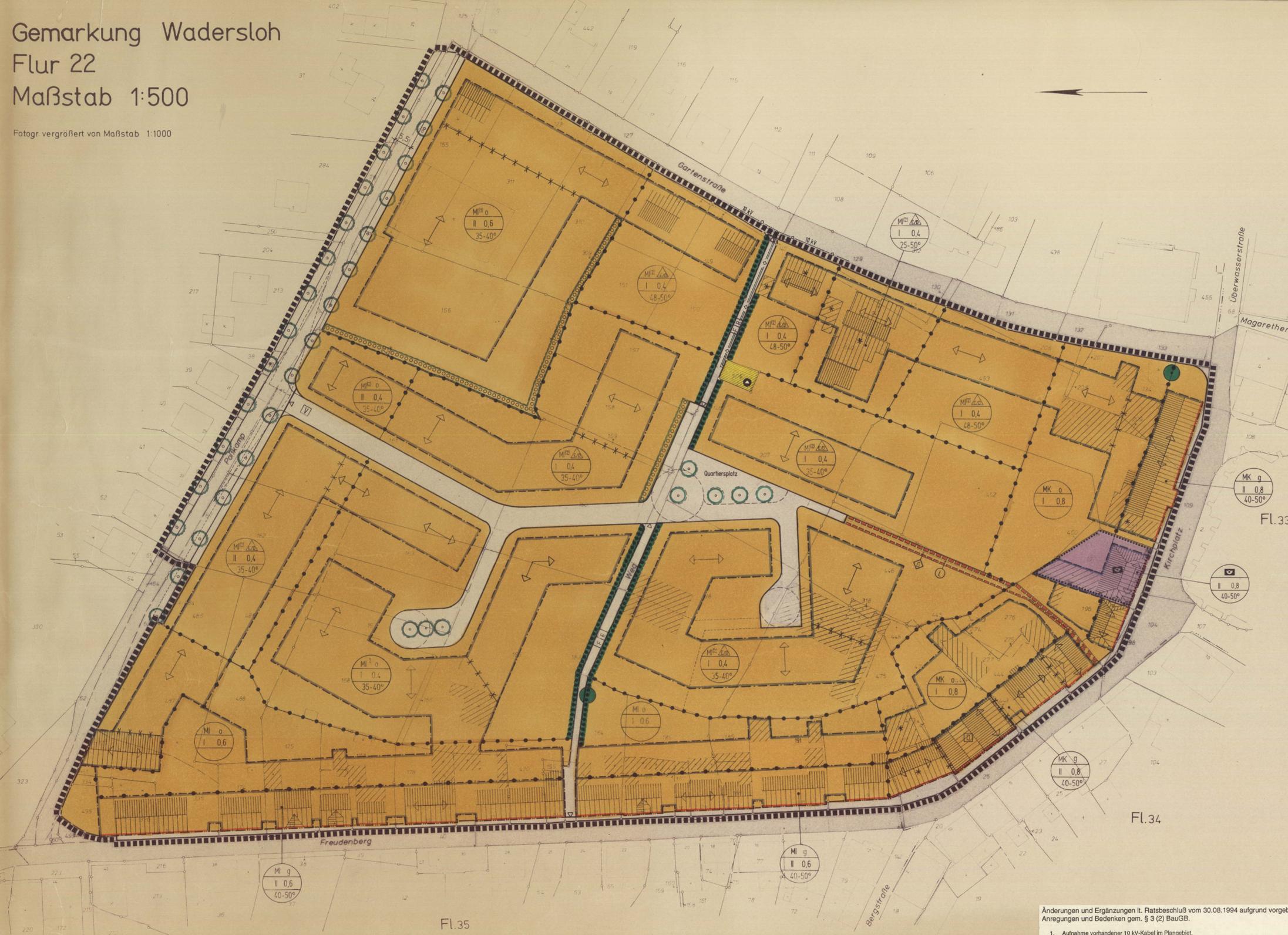


Gemarkung Wadersloh Flur 22 Maßstab 1:500

Fotogr. vergrößert von Maßstab 1:1000



Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom 30.08.1994 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB.
1. Aufnahme vorhandener 10 kV-Kabel im Plangbiet.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

- ### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- M Mischgebiet
 - M (1,2) Mischgebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
 - MK Kerngebiet - Wohnen ab 1.06 zulässig

- ### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl

- ### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- 0 Offene Bauweise
 - △ 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
 - verkehrsbenutzter 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 (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 Flurstücksgrenze
- 209 Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Sichtreiecke - 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 BauONW

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfritrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfritrichtungen
- Dachneigung 35-40°

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- und auch Veränderungen 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).
- 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 zugewandten Seite bei jeder genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 des VDI-Richtlinienwertes 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit einem Schallschlüsselindex von 25-29 dB (A) einzurichten.
- Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 81 (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. § 212 Nr. 13 BauPrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 (4) BauNVO wird der als Mischgebiet festgesetzte Bereich gegliedert:
MI (1): "Ausserdem zulässig ist der vorh. Bahnhof mit Zimmereplatz, Lagerplatz und Losieranlage f. Transportboten." (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 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im gesamten Plangbiet Vergrünungsstätten 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 Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück mit bodenständigen Laubbäumen (Hecken) auszubilden, sowie pro 25 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten ist.
- Gem. § 9 (1) Nr. 26 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 bodenverfestigende Austerfertigungen unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1996 (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 (Planzeichenerverordnung 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 - BauONW) 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 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.
Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung ... den

Rat der Gemeinde hat am **20.12.1988** nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Wadersloh, den **22.11.1994**
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am **09.11.1989** gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Wadersloh, den **22.11.1994**
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Rat der Gemeinde hat am **19.02.1990** nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Wadersloh, den **22.11.1994**
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Rat der Gemeinde hat am **24.09.1993** bis **24.09.1993** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.
Wadersloh, den **22.11.1994**
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Rat der Gemeinde hat am **30.08.1994** nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Planung beschlossen.
Wadersloh, den **22.11.1994**
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.
Verfügung vom **30.08.1994**
Künster, den **Während der Frist von 3 Monaten keine Bedenken geltend gemacht**
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am **24.03.1995** 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 **24.03.1995** Rechtskraft erlangt.
Wadersloh, den **30.04.1996**
Gemeindevorstand

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 21

'GARTENSTRASSE'



PLANÜBERSICHT M 1:500		NORDEN
DATUM	Jun 1991 Febr. 1993	
PL ^{GR}	137/60	0 10 20 30 40 60 80
BEARB.	INT/PB	
M.	1500	
GEMEINDEDIREKTOR	PLANVERFASSER	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STADTPLANER UND LÄNDLICHE STRAßEN- UND GEBÄUDEPLANER TELEFON 05241 9100