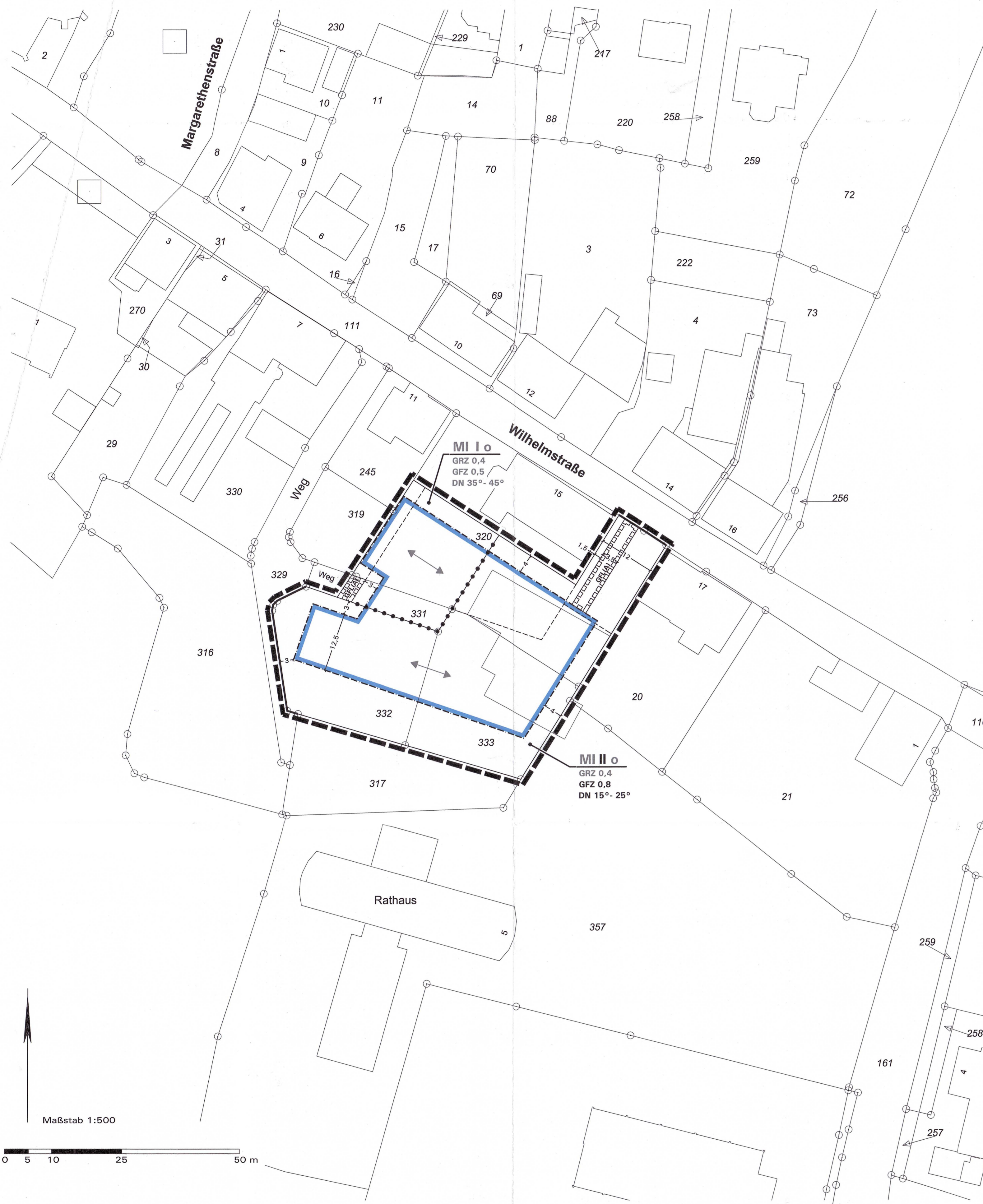


GEMEINDE WADERSLOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 28, 4. ÄNDERUNG "Wilhelmstraße/Bahnhofstraße"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW S. 142);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878).

B. Inhalte dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“ werden im nördlichen Teil der Ursprungsplanung folgende Festsetzungen geändert:

- Die überbaubaren Flächen werden angepasst
- Die Nutzungsmaße werden teilweise angepasst
- Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen werden teilweise angepasst
- Gestalterische Regelungen zur Dachneigung werden teilweise angepasst

Alle übrigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für das Änderungsgebiet.

C. Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“ gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und sonstige Planzeichen

GFZ 0,8	1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), - Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
	2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
DN 15° - 25°	3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) Dachneigung der Hauptbaukörper. Zulässig ist ausschließlich: - 15°-25°
	4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße, Gebäudestellungen und Dachneigungen
	Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

II. Nachrichtlich: Planzeichen gemäß Bebauungsplan Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“ einschließlich rechtskräftiger Änderungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO: siehe Ursprungsplan Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“ einschließlich rechtskräftiger Änderungen

MI	Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und BauO NRW
GRZ 0,4	Mischgebiet
GFZ 0,5	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, hier 0,4
I	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß, hier 0,5
O	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier ein Vollgeschoss
	Offene Bauweise
	Hauptfrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
DN 35° - 45°	Dachneigung 35°-45°

D. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilung und Zuordnung erfolgen im Rahmen der Planrealisierung)

E. Hinweise

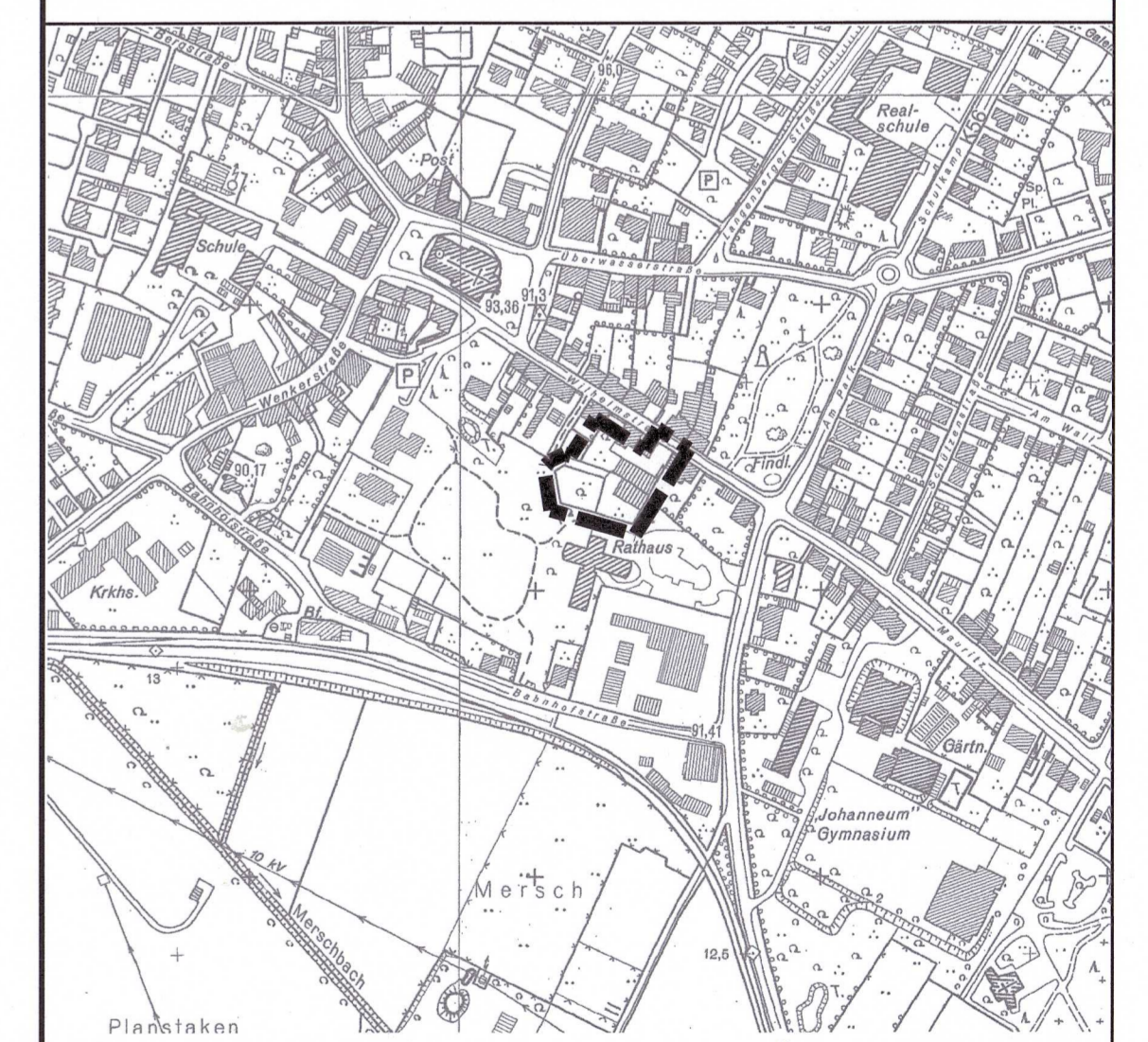
1. Artenschutz

Bei Bau- und Abrissarbeiten ist rechtzeitig vor Abriss in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde eine gutachterliche Untersuchung zu möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten erforderlich. Die Vorgaben der Untersuchung sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

2. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

GEMEINDE WADERSLOH: BEBAUUNGSPLAN NR. 28, 4. ÄNDERUNG „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“



Gemarkung Wadersloh, Flur 33 Übersichtskarte: 1:5.000

Maßstab: 1:500 Planformat: 83 cm x 74 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Planungsstand:

Mai 2014

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 28, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc, We

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 12.02.2014 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 beschlossen. Wadersloh, den 19. Mai 2014 Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB Nach örtlicher öffentlicher Bekanntmachung am 14.02.2014 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13 i.V.m. § 3(2) BauGB vom 2.4.2014 bis 25.02.2014 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2014 gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Wadersloh, den 19. Mai 2014 Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 wurde vom Rat der Stadt Wadersloh gemäß § 10(1) BauGB am 13.05.2014 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Wadersloh, den 19. Mai 2014 Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 13.05.2014 örtlich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Wadersloh, den 19. Mai 2014 Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 1 288/2007 Wadersloh, den 19. Mai 2014 Bürgermeister
---	---	--	---	---