

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Kanaldeckelhöhe (siehe Planeintrag) siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf Kanaldeckelhöhe (siehe Planeintrag) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - F + R Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Spielplatz
 - Parkanlage / Garten

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zu erhaltende Einzelbaume
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

- Fläche für Aufschüttung / Lärmschutzwall H = 2,50m

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze 123 Flurstücksnummer
- Flurnummer 1 Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 25 - 38° Dachneigung SD Satteldach

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen sind die bestehenden Kanaldeckelhöhen (siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- 3 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - 3.1 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
 - 3.2 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der B 58 und der Bahnlinie Lippstadt-Beckum werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) R _{w, res} des Außenbauteils in dB	Erforderliches
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen. (Gutachten RP Schalltechnik, Osnabrück, 24.09.2020)

Für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern Richtung Schallquelle innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß zu beachten.

HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wadersloh und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentrnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres vorgenommen werden dürfen.
Zum Schutz von Fledermäusen ist ein Abbruch der Remise des ehemaligen Landhandels ausschließlich im winterkalten Zeitraum vom 01.11. bis zum 28./29.02. möglich.
Als populationsstützende Maßnahme der lokalen Mehlschwalbenpopulation sind in einem Umkreis von rund 500 m zum Plangebiet bzw. zum Koloniestandort fünf Mehlschwalbenkunstnester vorgezogen und fachgerecht anzubringen. Die Anbringung hat an geeigneten regengeschützten Plätzen an Gebäudeaußenwänden zu erfolgen. Die Maßnahme ist im Sinne einer CEZ-Maßnahme im Vorfeld des Eingriffs umzusetzen. Aufgrund der Ökologie der Art sind mind. jeweils 2-3 Kunstnester nebeneinander anzubringen.
- 3 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liesborner Straße 5, 59329 Wadersloh innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1 VORGARTEN
Flächen zwischen dem Erschließungszugang / Zufahrt und der überbaubaren Fläche (Baugrenze) sind unversiegelt flächendeckend grün zu gestalten. Stein- bzw. Schotterflächen sind unzulässig. Ausnahmen sind erforderliche Stellplätze.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 28.10.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am 05.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wadersloh, den 25. FEB. 2021
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 28.10.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Wadersloh, den 25. FEB. 2021
Bürgermeister

Diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.11.2020 bis 22.12.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.11.2020.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Wadersloh, den 25. FEB. 2021
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 22.02.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzungsbeschluss beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Wadersloh, den 25. FEB. 2021
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Wadersloh, den 20. MRZ. 2021
Bürgermeister

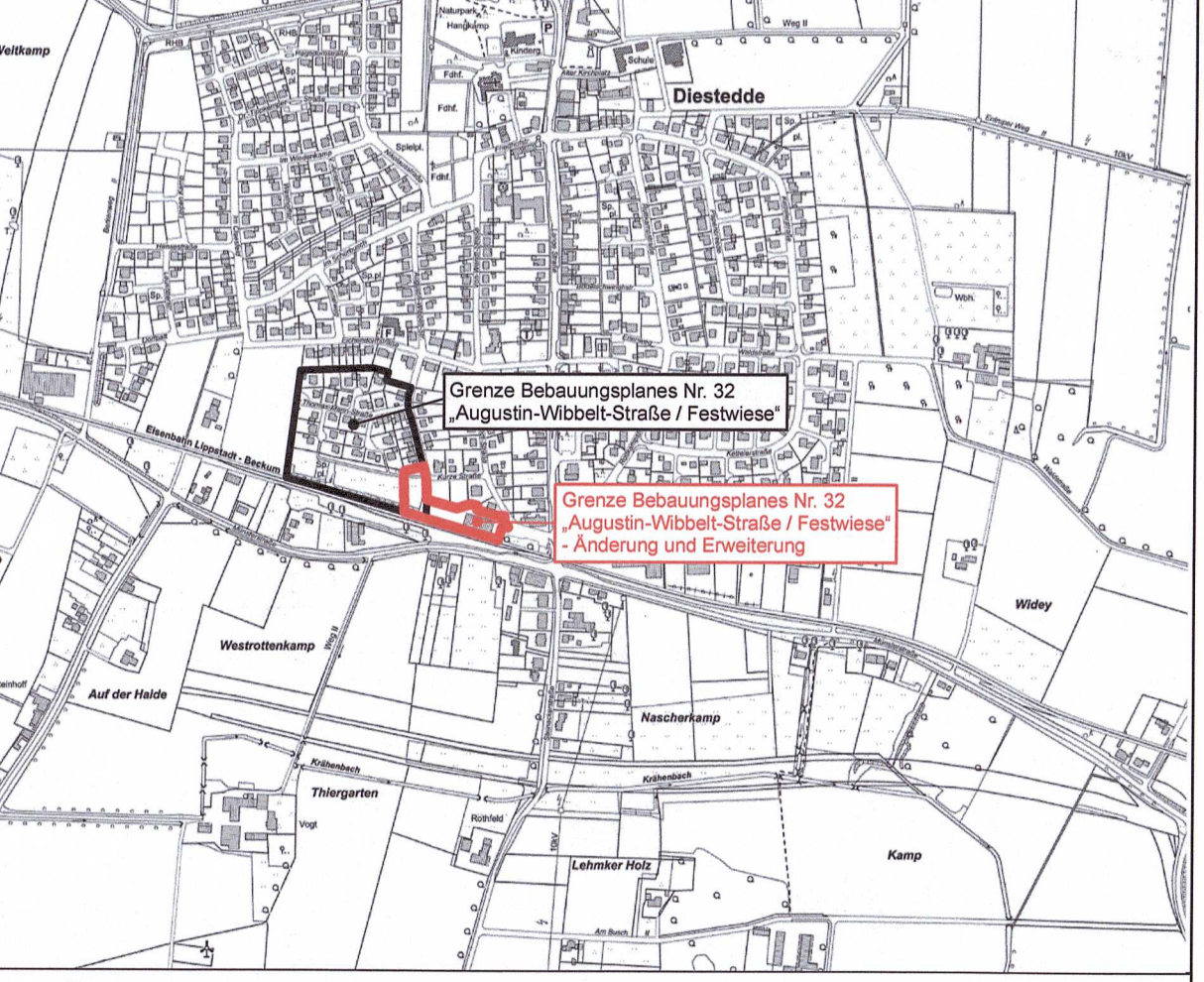
RECHTSGRUNDLAGEN

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. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), 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.

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „AUGUSTIN-WIBBELT-STRASSE / FESTWIESE“

– ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG –



PLANÜBERSICHT		Maßstab 1 : 10.000	
DATUM	08.03.2021		
PL ^{er}	89 x 60		
BEARB.	Stro / Bo		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH		
<small>Danger Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100 stadplaner@wolterspartner.de</small>			

Vermessungsbüro Albert, Wadersloh
Gemarkung: Diestedde
Flur: 207
Flurstück: mehrere