

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl
 FH max = Maximale Firsthöhe, bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg / Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung
 Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
 Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
 Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen
 Fläche für die Wasserwirtschaft
 Rückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze
 115 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Leitungen z.B. 10 kV Freileitung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 81 BauONW i.V.m. § 9(4) BauGB
 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
 38-43° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauÖ NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2) AUSSENWANDFLÄCHEN

a) Die Außenwandflächen der Baukörper sind als rotes, rotbraunes oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) auszuführen. Holzhäuser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) sind ebenfalls zulässig.
 b) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

3) DACHFORM

a) Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38-43° auszubilden, Krüppelwalm mit Abwallung bis 1,5 m zulässig.
 b) Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

4) DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

5) DACHAUSBILDUNG

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 50% der Traufhöhe je Seite zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.

6) GARAGEN

Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

7) VORGARTEN EINFRIEDIGUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler - ausgenommen Trockenmauern - nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken (maximal 2,00 m hoch) auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

8) GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE

a) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen bzw. Grünflächen sind bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.
 b) Als Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Gehölze zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
 Die im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO sind unzulässig.

2) Gem. § 12 BauNVO
 a) Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage bzw. dem Carport ist lediglich bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
 b) Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite nur in einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen und Strüchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3) Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB
 Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,0 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist die OK fertige Erschließungsanlage, die von der Gemeinde vorgegeben wird.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 Entlang der "Uferstreifen" der bestehenden Gewässer II Ordnung sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

6) Gem. § 9 (4) Nr. 20 BauGB
 Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig, z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege, Terrassen - sind z.B. mit Rasengrasmatten, Schotterterrassen oder Bepflasterung mit breiten Fugen auszuführen.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
 b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

8) Gem. § 19 (4) BauNVO
 Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sonst zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v. H. für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

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).
- Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern, bzw. gemäß kommunaler Abwasserplanung dezentral abzuleiten.
- Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

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

Der Rat der Gemeinde hat am 21.06.1994 nach § 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 25.07.1994 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Gemeinde hat am 22.11.1994 nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Der Rat der Gemeinde hat am 21.06.1994 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Der Rat der Gemeinde hat am 22.11.1994 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluß beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat am 28.09.1994 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluß beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat am 22.11.1994 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluß beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat am 28.09.1994 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluß beschlossen.

Der Rat der Gemeinde hat am 22.11.1994 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluß beschlossen.

Verfügung vom (Az. Münster), den 24.03.1995

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 24.03.1995 öffentlich 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. Der Bebauungsplan hat am 24.03.1995 Rechtskraft erlangt.

Der Regierungspräsident im Auftrag

Während der Frist von 3 Monaten keine Bodenkennt geltend gemacht

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. 132).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 84 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) 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) in der zuletzt geänderten Fassung.

Investitions- und Wohnbaulandgesetz (WoBauEnG) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

1. Änderung des Bebauungsplanes 'Rote Erde Süd' laut Ratsbeschluß vom 04.02.1997

Die Änderung ist in grün eingetragen.

- 1) Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 6
- 2) Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 8

Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 29.09.1994 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB.

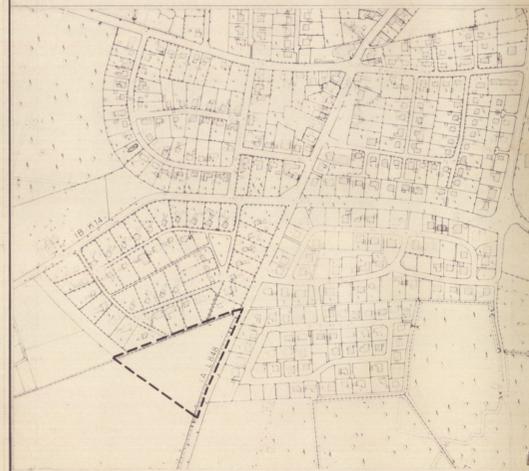
Die Änderungen und Ergänzungen sind in rot eingetragen.

- 1) Festsetzung eines Zu- und Abfahrverbotes entlang der freien Strecke der L 848.

GEMEINDE WADERSLOH

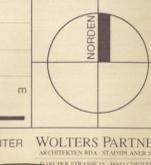
ORTSTEIL LIESBORN

BEBAUUNGSPLAN 'ROTE ERDE SÜD'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	MAI 94		
PL GR	128 x 56		
BEARB.	BAR	0 5 10 15 20 30 m	
M.	1:500		
GEMEINDEDIREKTOR			



PLANARBEITER
 WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTS BLD. PLANNING AG
 SAARSTRASSE 13 · 48151 DORTMUND
 TELEFON (0234) 9400-1 FAX (0234) 9400-2