FÜR DIE 2. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

■■■■■■ Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ in „Öffentliche Verkehrsfläche“ und „Öffentliche Grünfläche“.
2. Änderung der Festsetzung „Private Grünfläche“ mit den überlagernden Festsetzungen „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in „Öffentliche Verkehrsfläche“ und „Öffentliche Grünfläche“ mit den überlagernden Festsetzungen „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.
3. Änderung der Festsetzung „Wasserfläche“ mit der überlagernden Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in „Öffentliche Verkehrsfläche“ und „Öffentliche Grünfläche“ mit der überlagernden Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.
4. Änderung der Festsetzung „Private Grünfläche“ mit den überlagernden Festsetzungen „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in „Öffentliche Verkehrsfläche“ und Aufhebung der Festsetzung „Fuß- und Radweg“.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 2. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wadersloh , den

Bürgermeister Schriftführer

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

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 2. Änderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
, den

Bürgermeister Schriftführer

Diese 2. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung als Satzung beschlossen.
, den

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß der 2. Änderung am 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 § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Die 2. Änderung hat am Rechtskraft erlangt.
, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wassserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

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
F H max =	Maximale Firsthöhe, bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

ED	Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
F/R	- 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
R	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 BauO 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 Abwalmung 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 Zinkblechabdeckungen 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 Trauflänge -je Seite- zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m vom Ortgang 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 bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit 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 Laubgehölze 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 Sträuchern 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 (1) Nr. 25 BauGB

a) Pro 200 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.

7) 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

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber 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).

2) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern, bzw. gemäß kommunaler Abwasserplanung dezentral abzuleiten.

3) 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.
, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
, den

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

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

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

Gemeindedirektor

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

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Wadersloh , den

Gemeindedirektor

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

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom
(Az.)
Münster , den

Der Regierungspräsident
Im Auftrag :

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebensfalls 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 Rechtskraft erlangt.
Wadersloh , den

Gemeindedirektor

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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 81 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).

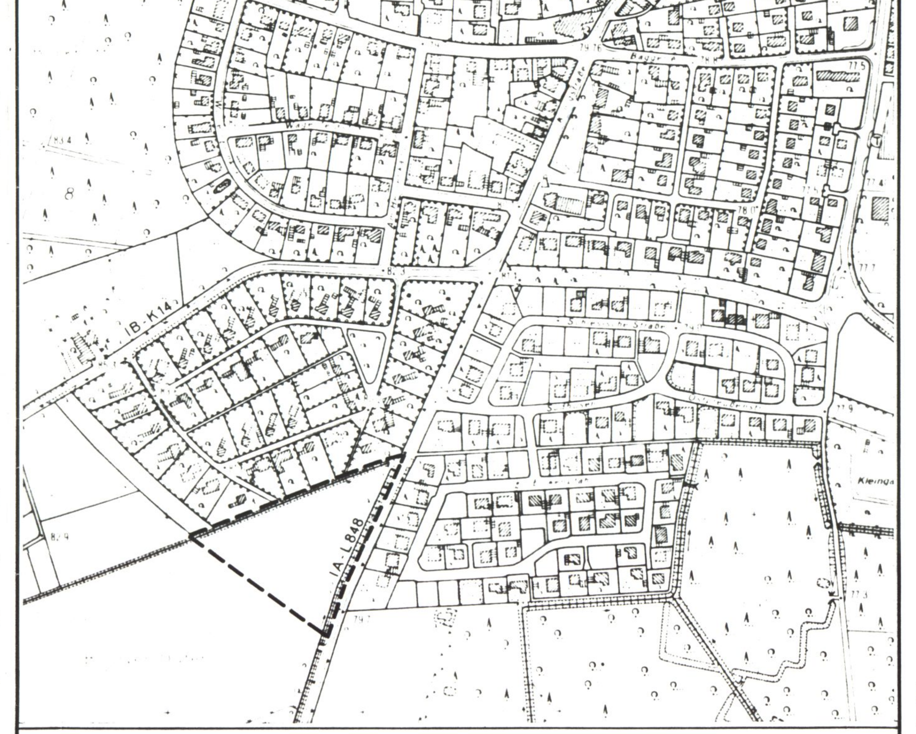
§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) in der zuletzt geänderten Fassung.

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

GEMEINDE WADERSLOH

ORTSTEIL LIESBORN 2. Änderung Nr. 38

BEBAUUNGSPLAN 'ROTE ERDE SÜD'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	MAI 94	Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom 29.09.1994
		Einschließlich der 1. Änderung lt. Ratsbeschluss vom 04.02.1997
PL^{GR}	128 x 56	Einschließlich der 2. Änderung lt. Ratsbeschluss vom 01. Okt. 2003
BEARB.	BAR.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1: 500	

NORDEN

PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER SRL
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX 6088