

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines 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 zugeordnete fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

ED Nur Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen
 Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
FIR - Fußweg / Radweg
Ö - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

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

Flächen für Ver- und Entsorgung - Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

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
□ Hinweislich: Vorgesahene Realisierungsabschnitte (a) und (b)
—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

—○— Vorhandene Flurstücksgrenze
123 Vorhandene Flurstücknummer
—○— Vorhandene 1-kV Freileitung (wird verkabelt)

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

◁▷ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
—x—x— Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
35-45° Dachneigung

KREIS WARENDORF
Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -
 Gemeinde **Wadersloh** Ausgegeben Warendorf, den **15.4.96**
 Gemarkung **Wadersloh**
 Flur **221** Der Oberkreiskatasteramt
 Rahmenkarte **4234,0** im Auftrag
 Maßstab: **1:1000**

Die Veröffentlichung dieses Auszugs ist - auch nach Umarbeitung oder Neuverfälschung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 26 Vermessungs- und Katastergesetz.)

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 (1) Nr. 1 BauNVO**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
 Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,0 m, bzw. 9,5 m bezogen auf die Straßenebene zugeordneter Erschließungsanlage nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Wadersloh angegeben.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Für die Fläche zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung (Fläche für Ver- und Entsorgung) wird die Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese festgesetzt.
- Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO**
 - Garagen mit Abstellräumen i.S.d. § 12 BauNVO 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 ist lediglich bei seitlichem Hauszugang bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Dabei ist eine Gesamtlänge von 9,0 m zulässig.
 - Garagen und Nebenanlagen in Ecksituationen zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum, ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein bodenständiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
 - Zur Gestaltung und Strukturierung der extensiv genutzten Fläche für Ver- und Entsorgung wird festgesetzt, daß pro 500 qm Fläche je 1 bodenständiger Hochstamm als Einzelbaum oder in einer Baumgruppe von 3 Gehölzen zu pflanzen ist.
 - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk, Holzhäuser (dunkel lasiert, natur oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
 Für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.
 Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**
 Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalddächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 35 - 45°. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein solarenergisches Konzept zugrunde liegt.
- DACHEINDECKUNG**
 Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
 Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- DACHGAUBEN**
 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 50% der jeweiligen Traufeniänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortsgang entfernt sein.
- GARAGEN**
 - Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuräumen.
 - Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper. Darüberhinaus können Garagen mit Flachdach begrünt werden.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- Grundstückseinfriedigungen in Form von Trockenmauern sind bis max. 0,6 m Höhe zulässig.
- Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzuziehende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
- Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten max. 5,0 m gärtnerisch mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wadersloh und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- PFLANZGEBOT**
 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 Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung 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 **30. OKT. 1997** nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschuß ist am **28. FEB. 1998** örtlich bekannt gemacht worden.
 Wadersloh, den **16. Juli 1998**
 Bürgermeister *Heckmann* Ratsmitglied *Müller* Schriftführer *...*

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am **28. FEB. 1997** gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Wadersloh, den **16. Juli 1998**
 Gemeindedirektor *...*

Der Rat der Gemeinde hat am **30. OKT. 1997** nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Wadersloh, den **16. Juli 1998**
 Bürgermeister *Heckmann* Ratsmitglied *Müller* Schriftführer *...*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **08. SEP. 1998** bis **08. MAI 1999** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Wadersloh, den **16. Juli 1998**
 Gemeindedirektor *...*

Der Rat der Gemeinde hat am **22. JUNI 1999** nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Wadersloh, den **16. Juli 1998**
 Bürgermeister *Heckmann* Ratsmitglied *Müller* Schriftführer *...*

Gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.
 Verfügung vom **20. November 1998**
 (Az. 35.2.1-5505-35/98)
 Münster, den **20. November 1998**
 Die Bezirksregierung
 Im Auftrag:
Quack
 Gemeindedirektor

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am **08. SEP. 1998** örtlich bekannt gemacht 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. Der Bebauungsplan hat am **16. Juli 1998** Rechtskraft erlangt.
 Wadersloh, den **16. Juli 1998**
 Gemeindedirektor

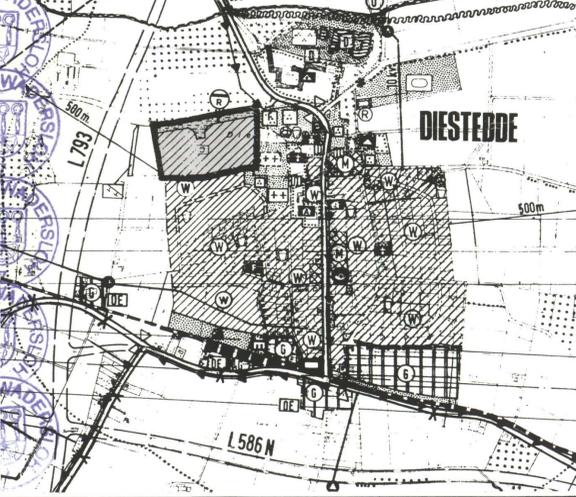
RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
 § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 'EICHENALLEE'

ORTSTEIL DIESTEDDE



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000		
DATUM	FEBR. '98	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschuß vom 22.06.1998
PL ^{GR}	129 / 45	
BEARB.	BO	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
GEMEINDEDIREKTOR		PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLÄNER DARUPER STRASSE 15 48543 CHELFELD TELEFON 025-31060-11 FAX 025-31060-10