

*Handwritten signature: H. Albert*



**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, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
TH max = Maximale Traufhöhe, 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. 4  
**B** Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
**F + R** Fußweg / Radweg  
**P** Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zu- und Abfahrtsverbot zur L. 852)

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**G** 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

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

— Vorhandene Flurstücksgrenze  
213 Vorhandene Flurstücksnummer  
- - - Lärmbelasteter Bereich (L. 582), siehe Hinweis Nr. 3

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

↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
38° - 42° Dachneigung

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- 1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- 2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
Für die Einzel- und Doppelhausbebauung werden die maximale Firsthöhe mit 9,0 m und die maximale Traufhöhe mit 4,0 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage, die von der Gemeinde angegeben wird.
- 3. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
a) Garagen mit Abstellräumen i. S. d. § 12 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauNVO 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.  
b) 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.
- 4. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße einer Doppelhaushälfte darf bei 2 Wohneinheiten 350 qm nicht unterschreiten.
- 5. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**  
Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 entsprechend der zulässigen Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen.
- 6. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege, Fuß- und Radwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. bzw. als wassergebundene Decke auszuführen.
- 7. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
a) Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum oder sonstiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.  
b) Auf der Fläche des ehem. Grabens im Osten des Plangebiets ist eine ca. 3 m breite Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.  
c) In den an den Freiraum angrenzenden Bereichen im Norden und Westen sowie nördlich der Beckumer Straße ist die Anpflanzung eines ca. 5 m breiten Holzstreifens aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.  
d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verbundmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (dunkel lasiert, natur oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verbundmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Holzhäuser dürfen jedoch nicht als Blockhäuser oder als Fachwerkhäuser errichtet werden.  
Für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.  
Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- 2. DACHFORM**  
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 38 - 42°. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt.
- 3. DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (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.
- 4. DACHGAUBEN**  
Dachschneitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 50% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortsgang entfernt sein.
- 5. GARAGEN**  
a) 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 einzugrünen.  
b) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper. Darüberhinaus können Garagen mit Flachdach begrünt werden.
- 6. VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN**  
a) 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.  
b) Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.  
c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten unversiegelt und nur mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.  
d) Als Grüneinfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken aus bodenständigen Gehölzen zulässig.

**HINWEISE**

- DENKMÄLER**
- 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 Wadersloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**PFLANZGEBOT**

- Für die Baubereitschaft 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 Baubeginn durchzuführen.

**LÄRMSCHUTZ**

- Für die zu errichtenden Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen innerhalb der gekennzeichneten lärmvorbelasteten Fläche wird der Einbau von Fenstern und Fenstertüren der Schallschutzklasse 2 empfohlen. Passiver Schallschutz sollte möglichst bereits durch eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle), gewährleistet werden.

**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 \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen.  
Wadersloh \_\_\_\_\_ den

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich 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 \_\_\_\_\_ Rechtskraft erlangt.  
Wadersloh \_\_\_\_\_ den

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

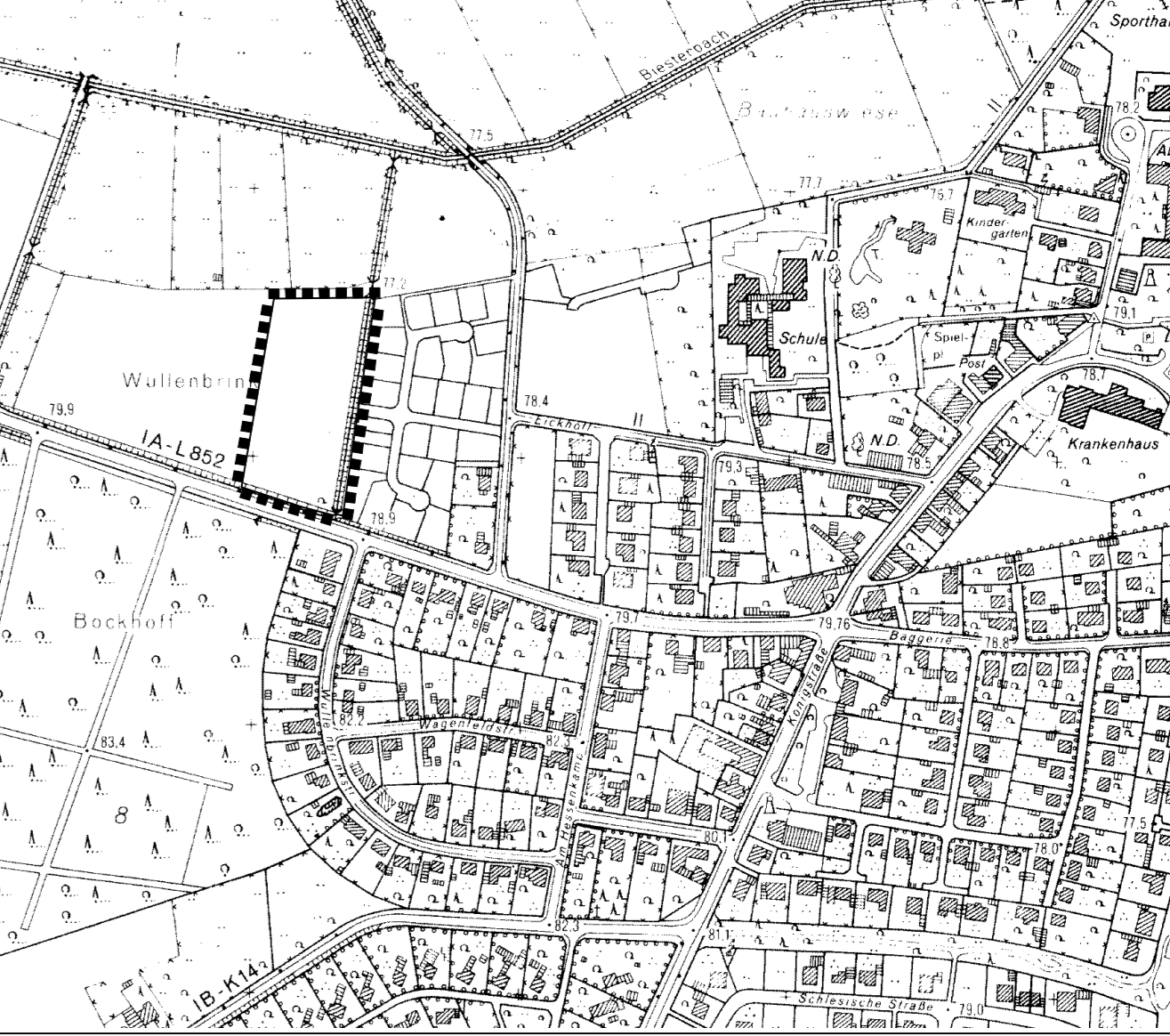
**RECHTSGRUNDLAGEN**

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), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), 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) 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 v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458), § 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. 42**

**"HOFWIESE"**



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000	
DATUM	MÄRZ 2000
PL <sup>GR</sup>	60 x 113
BEARB.	VI.
M.	1 : 500
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG <b>WOLTERS PARTNER</b> ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DANKER STRASSE 11 · 48653 CORSTELD TELEFON 05124 19634 FAX 05124 19635