

FÜR DIE 1. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

- 1 Änderung der festgesetzten Traufhöhen für Pultdächer von 4,0 m auf 6,0 m (Nordtraufe) und von 6,0 m auf 8,0 m (Südtraufe).
- 2 Erweiterung der überbaubaren Fläche auf der Parzelle 188 (alt) um ca 8,0 m nach Norden.
- 3 Verschiebung der 5,0 m breit festgesetzten „Fläche zur Anpflanzung“ (5 x 26 m) (Parzelle 188 Süd (alt)) um ca. 11,50 m nach Norden.
Verlegung der 2,0 m breit festgesetzten „Fläche zur Anpflanzung“ (2 x 11 m) von der westlichen auf die östliche Grundstücksgrenze.
- 4 Reduzierung der 5,0 m breit festgesetzten „Fläche zur Anpflanzung“ (5 x 26 m) (Parzelle 188 Nord (alt)) um 2,0 m – Ersatzpflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze (2 x 26 m)

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Bau- und Planungs- und Strukturausschuss des Rates der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.05.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. (vereinfachte) Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluss ist am 18.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wadersloh, den 29.09.2012

Der Bürgermeister
Christian Thegekamp

Diese 1. (vereinfachte) Änderung ist gem. § 10 BauGB am 12.09.2012 durch den Rat der Gemeinde als Sitzung beschlossen worden.
Wadersloh, den 29.09.2012

Der Bürgermeister
Christian Thegekamp

Diese 1. (vereinfachte) Änderung wurde am 25.09.2012 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Wadersloh, den 29.09.2012

Der Bürgermeister
Christian Thegekamp

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

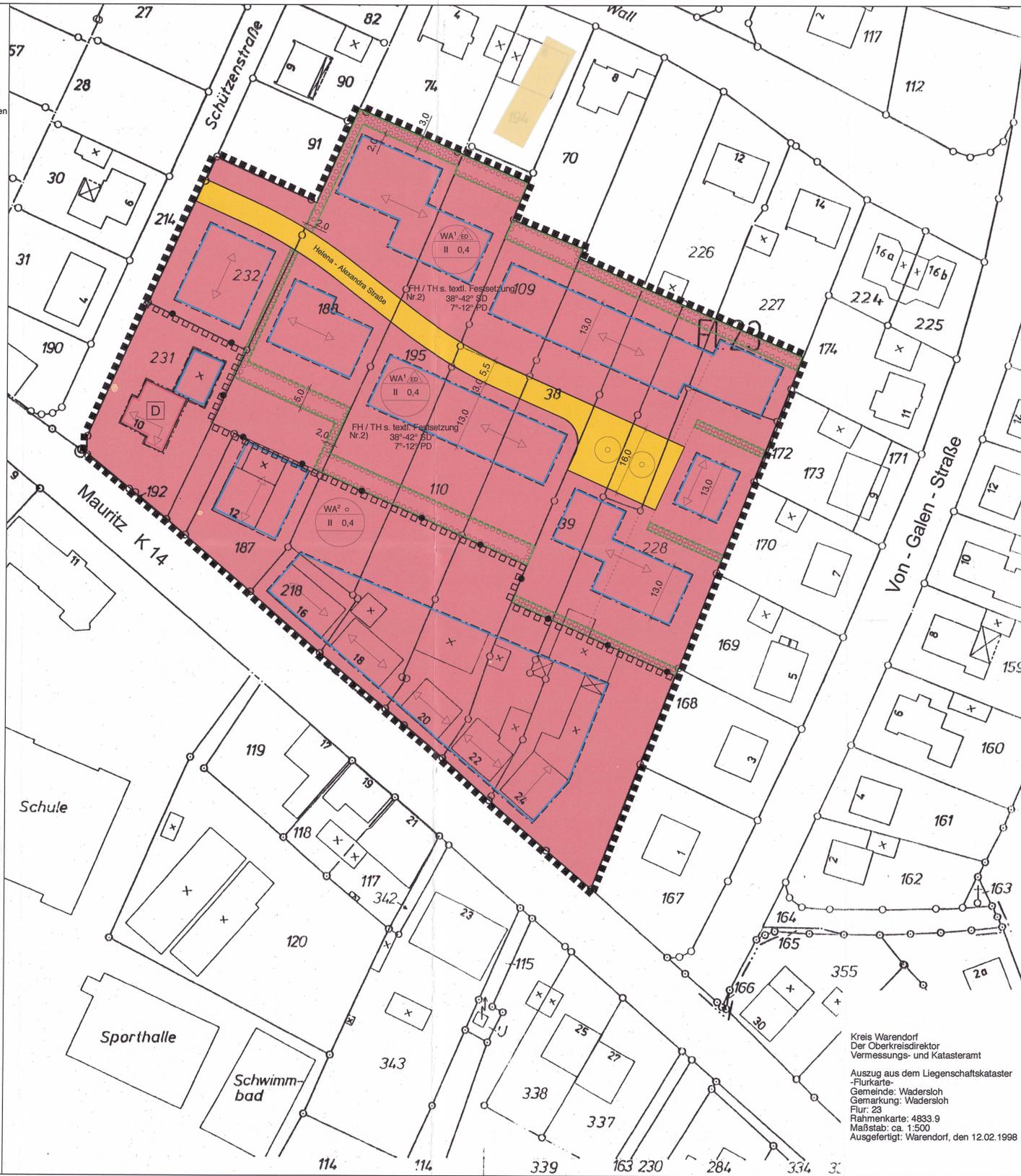
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1/4 WA 2-Gebiet) siehe textliche Festsetzung Nr. 1
WA1 = Neubebauung
WA2 = Bestand

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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

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
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. (vereinfachten) Änderung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB
Vorhandene Flurstücksgrenze
109 Vorhandene Flurstücksnummer
Vorhandene Gebäude
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB
Stellung der Hauptgebäude (Hauptflüstrichtung)
38° - 42° Dachneigung
7° - 12° Dachneigung
SD Satteldach
PD Pultdach

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).

Kreis Warendorf
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
Auszug aus dem Liegenschaftskataster-Flurkarte
Gemarkung: Wadersloh
Flur: 23
Rahmenkarte: 4933 9
Maßstab: ca. 1:500
Ausgefertigt: Warendorf, den 12.02.1998

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 Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
a) Im WA1-Gebiet darf die Firsthöhe der Satteldächer die Höhe von 9,00 m und die Traufhöhe die Höhe von 4,00 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche, nicht überschreiten. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße.
b) Im WA1-Gebiet ist bei Pultdachbebauung aus solarenenergetischen Gründen auf der Südseite des Gebäudes eine maximale Traufhöhe von 8,00 m und auf der Nordseite des Gebäudes eine maximale Traufhöhe von 6,00 m, bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche, zulässig. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Wadersloh angegeben.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) im WA 1-Gebiet sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, bei einer Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausgrundstücke von 350 qm.
Im WA2-Gebiet entsprechen die Festsetzungen für die Bebauung an der Straße Mauritz dem Bestand einer offenen Bauweise.

4) 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 im WA 1-Gebiet ausgeschlossen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im WA 1-Gebiet sind gänzlich bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z. B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z. B. mit Rasengittersteinen oder Befestigung mit breiten Fugen (b > 2 cm) etc. auszuführen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
a) Im WA1-Gebiet ist pro 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger bodenständiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
b) Im WA1-Gebiet sind die Grundstücksgrenzen zwischen dem neu entstehenden Baugelände und der bestehenden Bebauung mit Hecken von 2 m bis 5 m Breite aus bodenständigen Gehölzen einzufassen.
c) Im WA1-Gebiet sind die Grundstücksgrenzen zwischen den neuen Baugrundstücken mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen einzufriedeln.

7) Gem. § 1 (10) BauNVO
Der auf der Parzelle 38 / Mauritz Nr. 20 bestehende Schreinerbetrieb bleibt allgemein zulässig, soweit bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sich das derzeitige Immissionsverhalten nicht ändert.

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 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wadersloh, den

Bürgermeister Schriftführer
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 29.09.2012 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Wadersloh, den

Bürgermeister
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 29.09.2012 bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Wadersloh, den

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

Bürgermeister
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 29.09.2012 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 29.09.2012 Rechtskraft erlangt.
Wadersloh, 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), 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 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 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. 44

"SCHÜTZENSTRASSE" - 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT)



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000		NORDEN
DATUM	12.09.2012	
Satzung inkl. 1. Änderung (vereinfacht)		
PLOR	122 / 56	
BEARB.	Stro / Bo	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STRUKTURLANDSCHAFT