

ERLÄUTERUNGEN

- Änderung von max. „zweigeschossig“ in „eingeschossig“ Bauweise
Beschränkung der festgesetzten Firsthöhe auf max. 9,0 m
Änderung der überbaubaren Fläche
Änderung der Dachneigung von 35 - 38° auf 38 - 42°

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 dem Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom ... gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wurde die betreffende Öffentlichkeit und die berührten Behörden am 28.09.2005 an der Bauleitplanung beteiligt.

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Verwaltung in der Zeit vom ... an der Bauleitplanung beteiligt.

Diese 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16.03.2006 als Sitzung beschlossen worden.

Diese 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16.03.2006 als Sitzung beschlossen worden.

Diese 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16.03.2006 als Sitzung beschlossen worden.

Diese 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16.03.2006 als Sitzung beschlossen worden.

Diese 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 16.03.2006 als Sitzung beschlossen worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzlichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 686).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504).

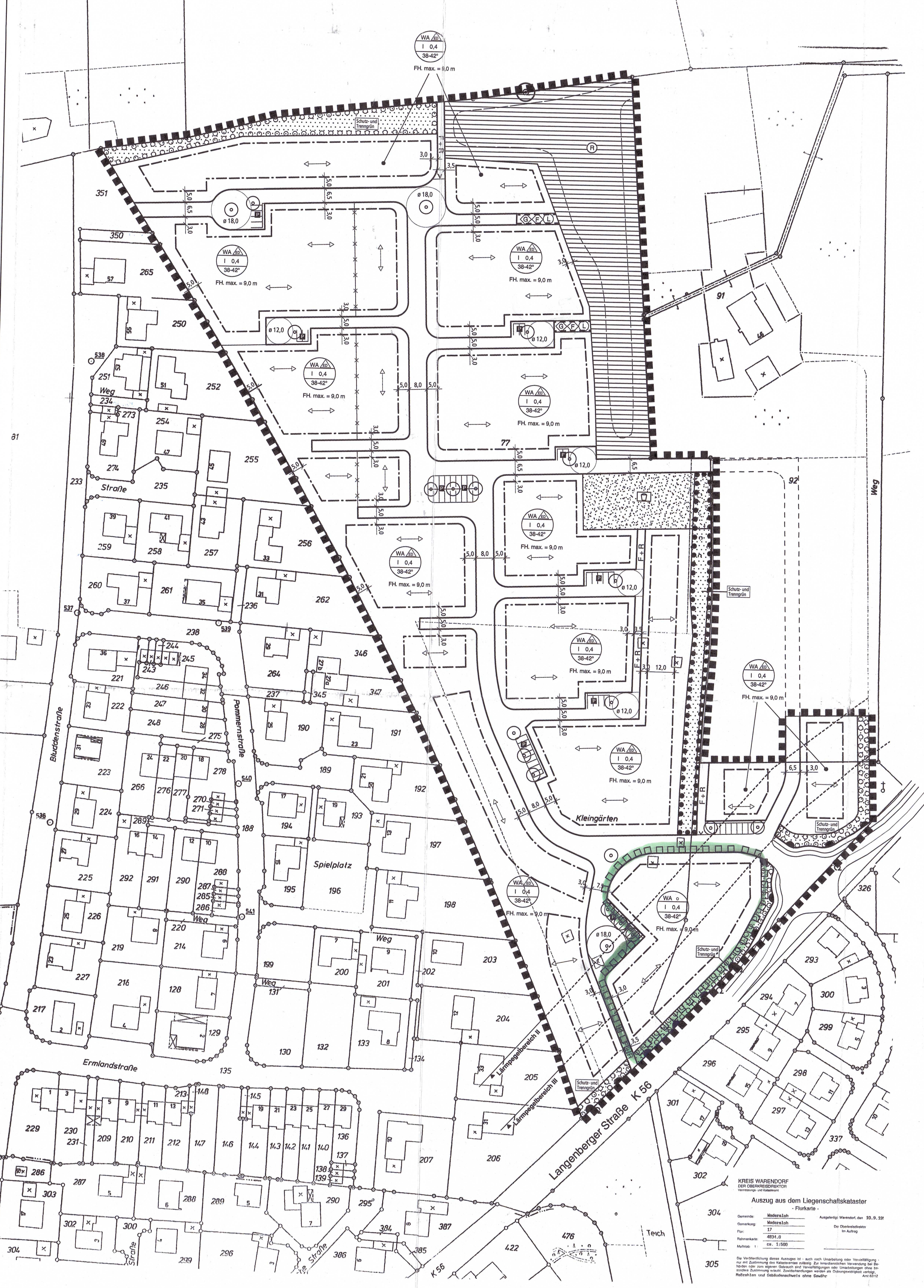


Table with 4 columns: Flurstück, Flurstücknummer, Flurstückgröße, and Flurstücknummer. It lists various parcels and their details.

Handwritten note: = 1. vereinfachte Änderung

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 siehe textliche Festsetzung Nr. 2

FH. max. = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertige zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe textliche Festsetzung Nr. 6a

o Offene Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und Nr. 6 b

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F + R Fußweg / Radweg

Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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

Private Grünfläche / Schutz- und Trenngrün siehe textliche Festsetzung Nr. 8

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

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

--- Lärmpegelbereiche siehe textliche Festsetzung Nr. 9

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

o Vorhandene Flurstücksgrenze

77 Vorhandene Flurstücknummer

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

--- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

--- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

38 - 42° Dachneigung

HINWEISE

DENKMÄLER

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wadersloh und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

PFLANZGEBOT

2) 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 Baubeginn durchzuführen.

ALTLASTEN

3) Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

IMMISSIONEN

4) Das Plangebiet ist mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen vorbelastet. Der gem. GfRL zulässige Immissionswert von 0,1 wird jedoch im gesamten Plangebiet unterschritten.

5) Der Freiraum im Nahbereich der Langenberger Straße ist lärmvorbelastet.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 (1) 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 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,00 m und der zweigeschossigen Gebäude von 10,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde angegeben.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise darf die maximale Baukörperlänge 20,0 m nicht überschreiten.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längs- oder Rückseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

a) Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muß bei zwei Wohneinheiten mindestens 350 qm pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen.

b) In den Bereichen mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.

b) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkröniger bodenständiger Laubbau zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstücksfahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

c) Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

d) Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

8) Gem. § 9 (1a) BauGB

Die plangebiet internen „Privaten Grünflächen“ mit der überlagernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ als Ausgleich zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

9) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Langenberger Straße K 56 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w, res} des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Schallschuttmassnahmen sind evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausbalkonsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A), erforderliches R_w, res des Außenbauteils in dB. It lists requirements for different noise levels.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

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

1) AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (dunkel) lasiert, natur oder weiß gestrichelt oder als heller Putzputz bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß gestrichlmt) 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 solarenenergetisches Konzept zugrunde liegt.

3) 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. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

4) DACHGAUBEN

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 50% der jeweiligen Traufenslänge 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 Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugrenzen.

b) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbauteil. Darüberhinaus können Garageneingänge begründ werden.

6) VORGARTEN / EINFRIEDLUNGEN

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 Freisitze sind bei Süd- oder Westzug der Grundstücke einzugründende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten unversiegelt und die Bepflanzung nur mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.

d) Als Grüneinfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken aus bodenständigen Gehölzen zulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentums Grenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Der Rat der Gemeinde hat am 20.06.2001 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am Wadersloh, den

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 08.11.2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Wadersloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 20.06.2001 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Wadersloh, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.09.2001 bis 17.10.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Wadersloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 31.10.2001 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.

Wadersloh, den

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ortsbüchlich 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 Wadersloh, den

Rechtskraft erlangt.

Wadersloh, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung, Veränderung 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. 468).

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

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) 01.06.2000.

§§ 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).

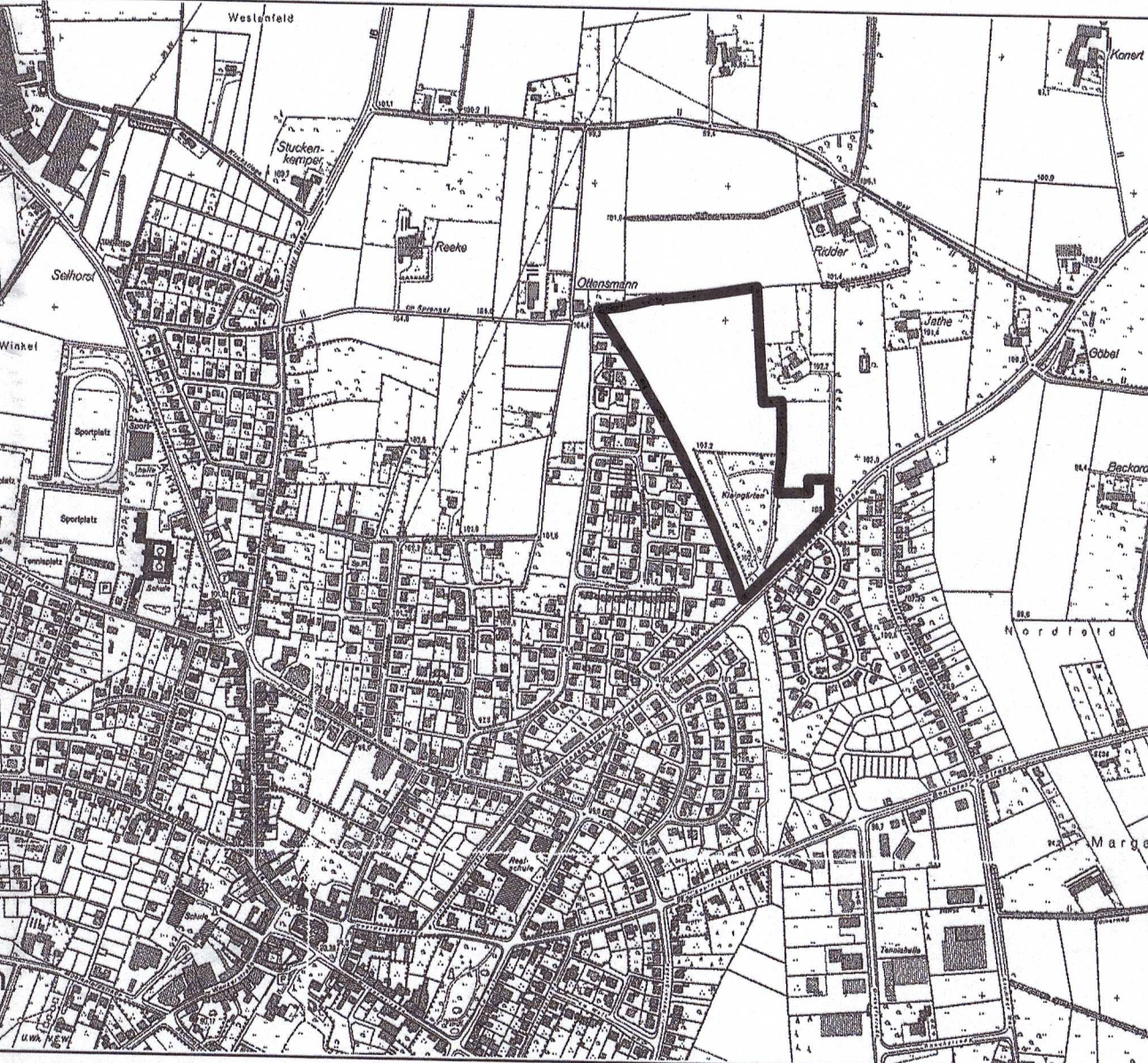
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 689) in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

"EHEMALIGE KLEINGARTENANLAGE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10000

DATUM Okt. 2001

Jan. 2006 Vereinfachte Änderung (SU)

PL^{NR} 118 / 65 z.d.R.

BEARB. Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER