

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, Nr. 2

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. 3
TH max = Maximale Traufhöhe zugeordnete fertige 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. 5
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN 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

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

Flächen für Ver- und Entsorgung
 Elektrizität
 Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
 Spielplatz

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
 Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 Lärmpegelbereiche siehe textliche Festsetzung Nr. 8

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze
 413 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
 38 - 42 ° Dachneigung

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzellünde aber auch Veränderungen und Verfablungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wadersloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. 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 Baubeginn durchzuführen.

LÄRMSCHUTZ

Für die zu errichtenden Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen mit Sichtverbindung zur Langenberger Straße wird der Einbau von Fenstern und Fensterläden der Schallschutzklasse 2 empfohlen. Passiver Schallschutz sollte möglichst bereits durch eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle), gewährleistet werden.

ALLTASTEN

Ein Verdacht auf Alltasten besteht im Plangebiet nicht.

IMMISSIONEN

Bei der Planung der Häuser sollte darauf geachtet werden, dass an den der Langenberger Straße zugewandten Fassaden im Lärmpegelbereich 3 keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109 untergebracht werden.

Der Freiraum im Nahbereich der Langenberger Straße ist lärmvorbelastet.

KREIS WARENDORF
 VERMESSUNGS- UND KATASTERTAM
AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTKATASTERS - FLURKARTE -
 Gemeindeflurkarte: Wadersloh
 Flur: 17, 18, 22, 53
 Flurstücksnummer: 4834.0, 4834.9
 Maßstab: 1 : 1000
 Angfertigt: Warendorf, den 11.2.99
 Der Oberkreisdirektor im Auftrag

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 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.
- 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 nur bis zu 25 % zulässig.
- 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, die Traufhöhe darf die Höhe von 4,25 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde angegeben. Als Traufhöhe gilt der obere Sparrenanschnitt mit der Außenkante des Außenmauerwerkes.
- 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- und Rückseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muß bei zwei Wohneinheiten mindestens 350 qm pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbau zu pflanzen. Die gepflanzten Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - Zur Erhöhung der Strukturvielfalt des Gehölzstreifens auf der privaten Grünfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze wird festgesetzt, dass zusätzlich zur flächendeckenden Begrünung mit bodenständigen Gehölzen die Pflanzung eines bodenständigen Laubbaumes I. Ordnung als Hochstamm erfolgt. Um ein möglichst abwechslungsreiches bzw. naturnahes Bild zu erzielen, stehen die Laubbäume unregelmäßig in einem mittleren Abstand von 20 m.
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsbstanzten der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- Gem. § 9 (1a) BauGB**
 - Die plangebietinterne „Private Grünfläche“ entlang der Langenberger Straße mit der überlagernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird dem Eingriffsversursacher „Allgemeines Wohngebiet“ als Ausgleich zugeordnet.
 - Die plangebietinterne „Private Grünfläche“ entlang der östlichen Plangebietsgrenze mit der überlagernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird dem Eingriffsversursacher „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleich zugeordnet.
 - Die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wadersloh, Flur 16, Flurstück 87 werden anteilsmäßig dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Langenberger Straße K 56 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, 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: Schlafräume an den der Straße zugewandten Fassaden im Lärmpegelbereich 3 sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches R'w,res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzhaus (dunkel lasiert, natur oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (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.
- DACHFORM**
 Im gesamten Baugelbiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 38-42°. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein solarengetriebenes Konzept zeitnah realisiert wird.
- DACHEINDECKUNG / DACHNEIGUNG**
 Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. begrünzte Dächer und 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. 70% der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Außenmauerwerk entfernt sein.
- GARAGEN**
 - 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 einzugrünen.
 - Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper. Darüberhinaus können Garagendächer 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.
 - Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
 - Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten unversiegelt und die Bepflanzung nur mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.
 - Als Grüneinfriedungen der Grundstücke sind nur Hecken aus bodenständigen Gehölzen zulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den

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

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 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

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

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

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes 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 NRW hingewiesen.
 Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
 Wadersloh, den
 Bürgermeister

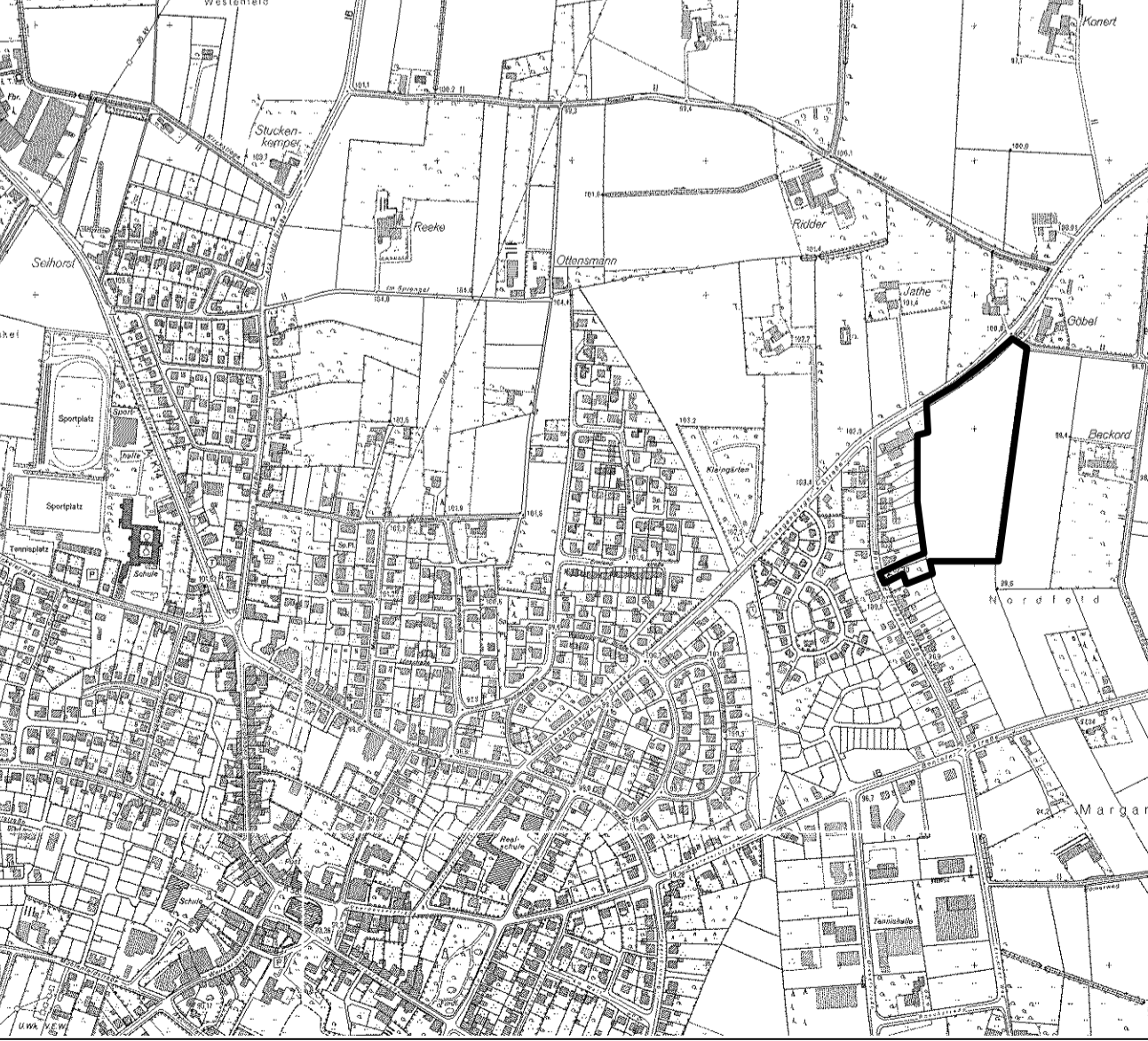
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung 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 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 S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).
- Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

"BUSCHKAMP"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10000

DATUM	Julii 2004	Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom	
PL ^{GR}	90 / 72		
BEARB.	Bo		
M.	1 : 1000		

BÜRGERMEISTER: PLANBEARBEITUNG: **WOLTERS PARTNER**
 ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER
 DAMPFER STRASSE 15 48641 CUSPFLIED
 TELEFON 0531 90614 - FAX 0531 90614