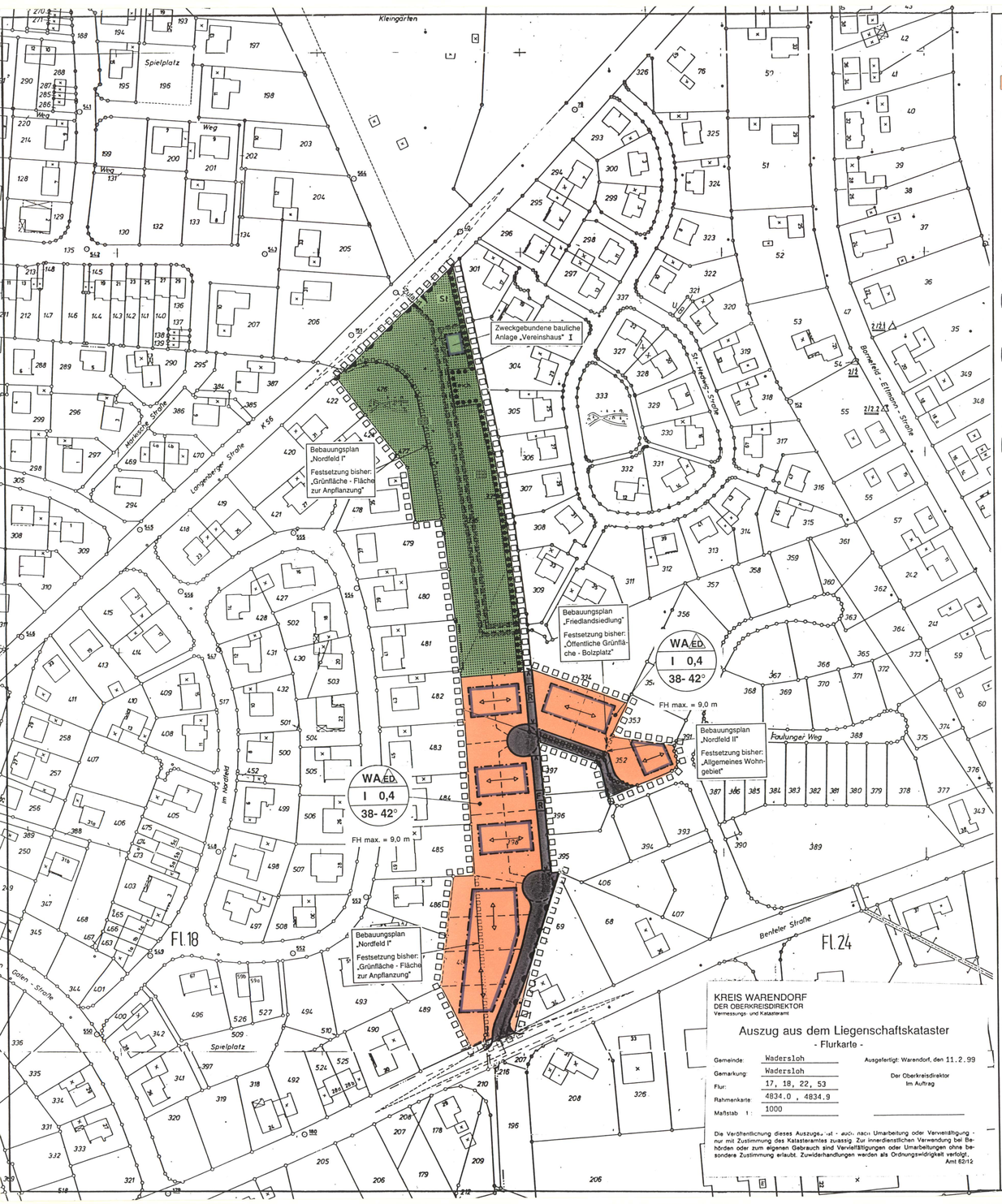

KREIS WARENDORF
DER OBERKREISDIREKTOR
Vermessungs- und Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Flurkarte -

Gemeinde: Wadersloh
Gemarkung: Wadersloh
Flur: 17, 18, 22, 53
Rahmenkarte: 4834.0 , 4834.9
Maßstab 1 : 1000

Ausgefertigt: Warendorf, den 11.2.99

Der Oberkreisdirektor
Im Auftrag

Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist - auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch sind Vervielfältigungen oder Umarbeitungen ohne besondere Zustimmung erlaubt. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt.
Amt 62/12

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

F H max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr.3

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

E D — Nur Einzel - und / oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F R — Fußweg / Radweg

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Dauerkleingärten

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden, zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — Stellplätze

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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 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 bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde angegeben.

4) **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 Längsseite (Eckstituation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

5) **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 dann mindestens 350 qm betragen.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Pro 200 qm Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

b) Pro Kleingartenparzelle in der privaten Grünfläche ist mindestens zwei Obstbaum zu pflanzen.

c) Als Grüneinfriedigungen der Grundstücke im „Allgemeinen Wohngebiet" bzw. der Kleingartenparzellen in der „Privaten Grünfläche" sind nur Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.

d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen 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

AUSSENWANDFLÄCHEN

1) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude (-gruppenweise einheitlich-) sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (naturbelassen, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM

2) Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise sind andere Dachformen (z. B. Pult- oder Tonnendächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.

3) Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

DACHEINDECKUNG

4) Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

DACHAUSBILDUNG

5) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 50% der Trauflänge zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

GARAGEN

6) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

7) Garagen, Stellplätze und Carports 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.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

8) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

HINWEISE

DENKMÄLER

1) 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

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 Baufertigstellung durchzuführen.

LÄRMSCHUTZ

3) Für die zu errichtenden Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen mit Sichtverbindung zur Benteler Straße 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.

ALTLASTEN

4) Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

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.

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 29.03.00 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 08. Feb. 2001
Bürgermeister — Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 24.11.99 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Wadersloh , den 08. Feb. 2001
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 29.03.00 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Wadersloh , den 08. Feb. 2001
Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.05.00 bis 16.06.00 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Wadersloh , den 08. Feb. 2001
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 28.09.00 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Wadersloh , den 08. Feb. 2001
Bürgermeister — Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 07.02.01 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 NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 07.02.01 Rechtskraft erlangt.
Wadersloh , den 08. Feb. 2001
Bürgermeister

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN

NR. 48 „BENTELER STRASSE"

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Jan. 2000	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluß vom 21.09.2000
PL^{GR}	105 x 60	
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON 0254 1/9808-00 · FAX 0254 1/80000