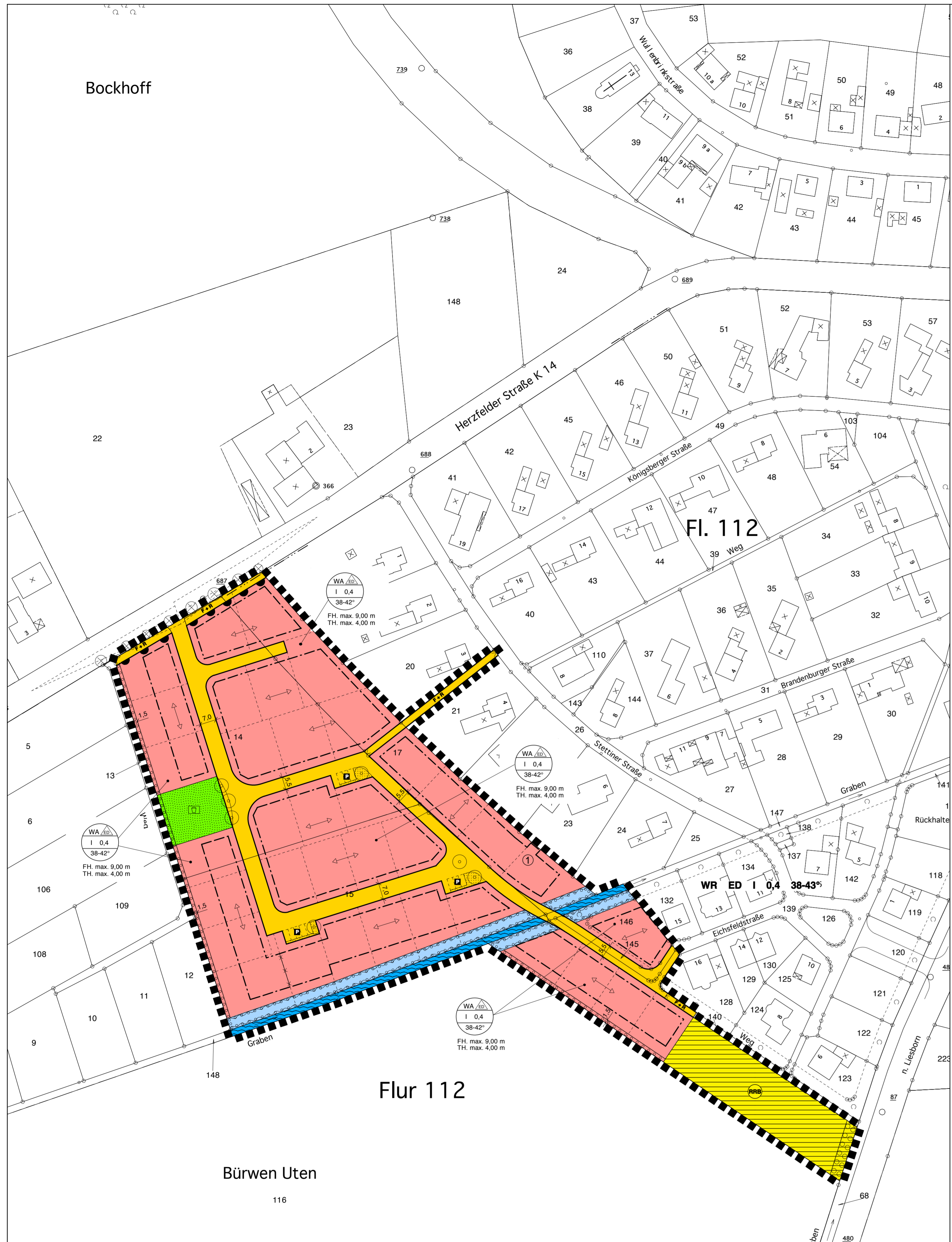


Bockhoff



Flur 112

Bürwen Uten

116

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche am östlichen Plangebietstrand um 3,00 m bis an die nord-östliche Grundstücksgrenze

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Bau- und Planungs- und Strukturausschuss des Rates der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.04.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluß ist am 07.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Wadersloh, den 08.06.2011

Der Bürgermeister Schriftführer

Diese 2. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 19.07.2011 durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden. Wadersloh, den 20.07.2011

Der Bürgermeister Schriftführer

Diese 2. vereinfachte Änderung wurde am 25.08.2011 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Wadersloh, den 26.08.2011

Der Bürgermeister

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 (Bauutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzonenverordnung 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.

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 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. 2.2
- FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
 - F + R** - Fußweg / Radweg
 - D** - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Örtliche Grünfläche
- Spielfeld

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft

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
- 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
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 22 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- ⊗ Vorhandener Baum
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

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

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauNVO)

- 1.1 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. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB I.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe darf die Höhe von 9,00 m bezogen - auf die Oberkante fertige Erschließungsstraße - nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde nach Ausbauplanung angegeben.
Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen - auf die Oberkante fertige Erschließungsstraße - nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
- 2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GHZ für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25 % zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB I.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen - sofern diese zulässig sind - von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (wie Fuß-/Radwege) und/oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- oder Rückseite einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- 3.3 Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muss bei zwei Wohneinheiten mindestens 400 qm pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Entlang der 'Uferstreifen' der bestehenden Gewässer i.S.d. WHG sind beidseitig in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen in den Stellplatzbereichen und der Verkehrsfläche sind großkronige heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 6.2 Zusätzlich zur Festsetzung-Nr. 6.1 ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 6.3 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepfanzenden Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- 6.4 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)

- 7.1 Die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wadersloh, Flur 16, Flurstück 87 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW 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 hell / pastellfarben gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Holzhäuser dürfen jedoch nicht als Blockhäuser oder als Fachwerkhäuser errichtet werden.

Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.

Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

2. DACHFORM

Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung Krüppelwalmdächer 38-48°. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein solareregetisches Konzept zugrunde liegt.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

3. DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit unglasierten 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 Solarenergieerzeugung) nachgewiesen werden können.

Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

4. DACHAUSBILDUNG

Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur in der Breite von maximal 70 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein.

5. GARAGEN/ STELLPLÄTZE

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen (Fuß-/Radwege) grenzen, auf einer Breite von 1,00 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptgebäude bzw. Hauptbaukörper. Darüberhinaus können Garagendächer begrünt bzw. als Flachdach ausgebildet werden.

6. VORGARTEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Einfriedigungen im Vorgarten sind generell nur in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.

Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind - mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen - als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.

Als Grüneinfriedigung sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzuzündernde Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

HINWEISE

1. 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSHG NRW).

2. LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmverbelastung des Baugebietes durch die Herzfelder Straße K 14 ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle, Herzfelder Straße K 14) vorzunehmen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 26.09.2006 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 25.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Wadersloh, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 29.03.2001 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 31.03.2001 bis 30.04.2001 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 22.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Wadersloh, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.03.2007 bis 13.04.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Wadersloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 06.03.2008 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und den Bebauungsplan einschließlich Begründung beschlossen. Wadersloh, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 06.03.2008 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Wadersloh, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Wadersloh, den

Bürgermeister

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 (Bauutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzonenverordnung 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 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), 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.

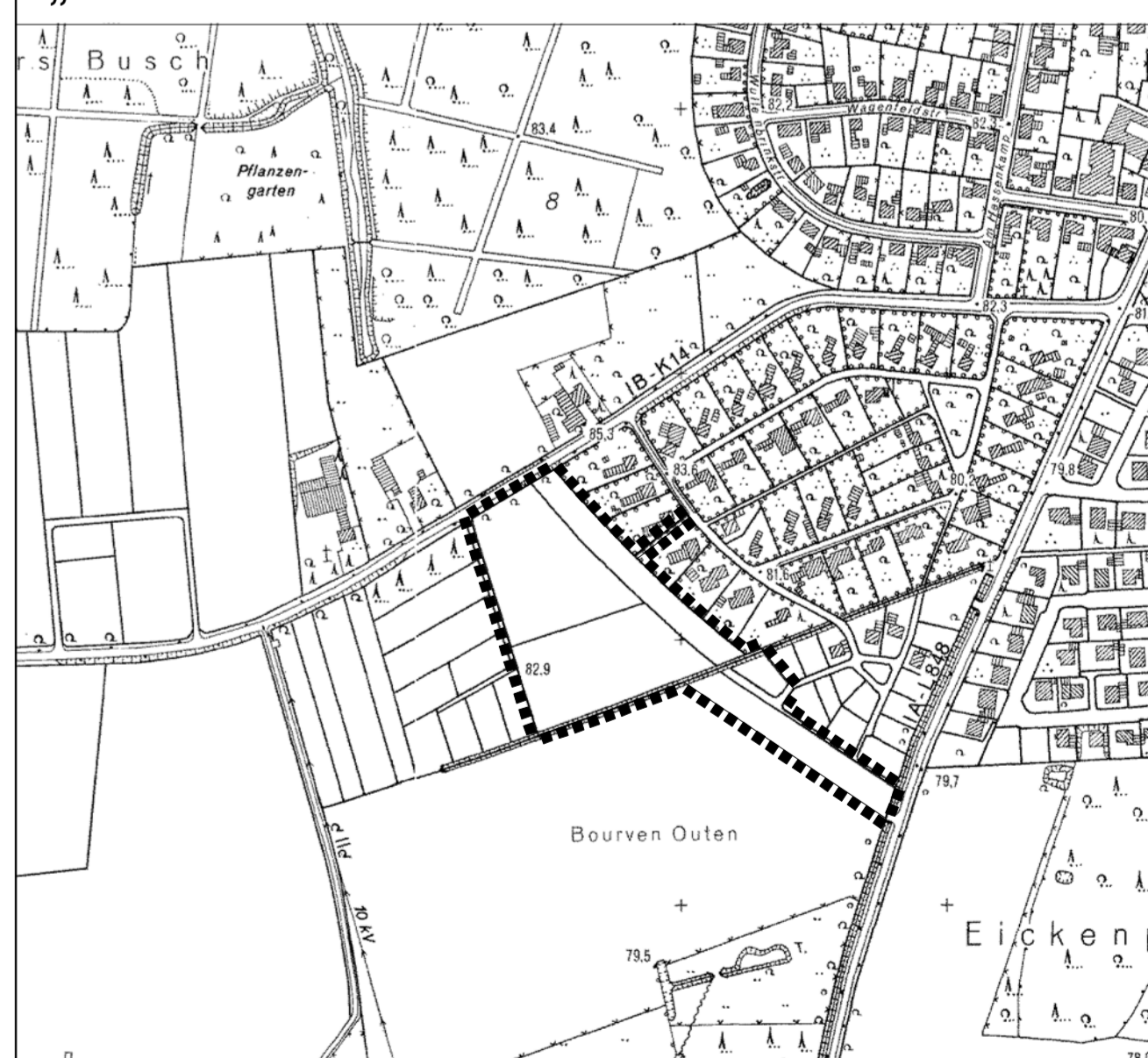
Die 1. vereinfachte Änderung wurde nicht weitergeführt.

Einschließlich der 2. vereinfachten Änderung vom 19.07.2011

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„HERZFELDER STRASSE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	19.07.2011 Satzungsbeschluss
PL ^{GR}	72 x 98
BEARB.	Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN WOL. STÄTTLANDER
	DAMPER STRASSE 15 - 48653 CUSHELD
	TELEFON 02541-9080-0 FAX 02541-9088