



## 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  
**TH max =** Maximale Traufhöhe 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. 5  
**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen**  
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**  
**F + R** - Fußweg / Radweg  
**P** - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

**Öffentliche Grünfläche**

### 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 FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**M1 M2** siehe textliche Festsetzung Nr. 6

### SONSTIGE PLANZEICHEN

**■ ■ ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
**---** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
**⊙** Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

**Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 9

**Lärmpegelbereich II**, siehe textliche Festsetzung Nr. 9

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

**○** Vorhandene Flurstücksgrenze  
**123** Vorhandene Flurstücksnummer  
**□ x** Vorhandene Gebäude  
**---** Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

**⊕** Geschützter Landschaftsbestandteil

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

**↔** Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
**38 - 48°** Dachneigung

### 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 unzulässig.
- 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 4,0 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde angegeben. Als Traufhöhe gilt der Anschnitt Unterkante Sparren mit der Außenkante Außenmauerwerk.
- 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.
- 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 400 qm pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen

- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
  - In der mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche wird entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze ein Gehölzstreifen aus bodenständigen Gehölzen in einer Breite von 5 m angepflanzt. Zu den auf dieser Fläche entlang des Grabens stehenden Kopfweiden ist mit der Pflanzung ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten. Der verbleibende Bereich ist als Brachfläche einer begrenzten Eigenentwicklung zu überlassen und in mehrjährigem Abstand zu mähen, wobei das anfallende Mähgut zu entfernen ist.
  - Die mit „M 2“ gekennzeichnete Fläche ist als Brachfläche einer begrenzten Eigenentwicklung zu überlassen und in mehrjährigem Abstand zu mähen, wobei das anfallende Mähgut zu entfernen ist. Die Fläche ist zu den nördlich bzw. westlich angrenzenden Grundstücken einzuzäunen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
  - Im Verlauf der Erschließungsstraße ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbau zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
  - Auf der Fläche zur Anpflanzung in der öffentlichen Grünfläche entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze wird festgesetzt, dass zusätzlich zur flächendeckenden Begrünung mit bodenständigen Gehölzen die Pflanzung von bodenständigen Laubbäumen i. Ordnung als Hochstamm erfolgt. Die Laubbäume stehen unregelmäßig in einem mittleren Abstand von 10 m.
  - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen 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.
- Gem. § 9 (1a) BauGB**  
 Die plangebietsinternen „Öffentlichen Grünflächen“ mit der überlagernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und den Maßnahmenbelegungen „M 1“ und „M 2“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den plangebietsinternen Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleich zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wadersloh, Flur 16, Flurstück 87 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Osthusener Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schallschuldämmung von Außenbauteilen gestellt.  
 Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.  
 Zur Festlegung der erforderlichen Luftschallschuldämmung 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 Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallschuldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in db(A)	Erforderliches R' w,res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30

Die Berechnung des resultierenden Schallschuldämmmaßes R' w,res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schallschuldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schallschuldämmmaßes R' w,res zu berücksichtigen.

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk, als Holzhäuser (dunkel lasiert, naturbelassen oder hell / pastellfarbenen 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.
  - DACHFORM**  
 Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 38-48°. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein solarenenergetisches Konzept zugrunde liegt.
  - 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. begrünte 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 1,5 m von der Außenkante Mauerwerk 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 einzuzugrünen.
    - 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 einzuzugrüne 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.
- ### 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).
- #### 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.
- #### ALTLASTEN
- Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: ) und die Redundanzfreiheit der 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

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.

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 (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).

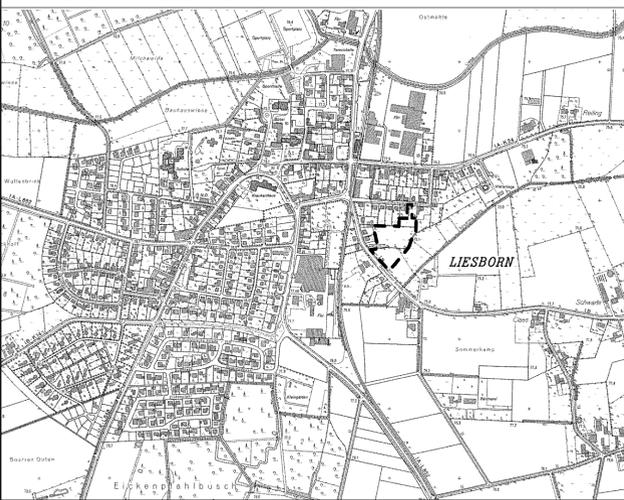
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

# GEMEINDE WADERSLOH

## ORTSLAGE LIESBORN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 51

## „OSTHUSENER STRASSE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Okt. 2003		
PL <sup>GR</sup>			
BEARB.	Bo.		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA · STADTPLÄNER DANKFURSTRASSE 15 · 48655 FORSTWILD TELEFON (02541) 9408-0 FAX (02541) 6988