



**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
  - FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf die Oberkante fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf die Oberkante fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze

- VERKEHRSPFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
    - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG** gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Regenrückhaltebecken

- GRÜNPLÄTZE** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
  - Obstwiese
  - Schutz- und Trenngrün

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Zu erhaltende Einzelbäume

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB - LärmSchutzwall H = 2,00 m
  - Lärmpegelbereiche siehe textliche Festsetzung Nr. 5
  - Gekennzeichnete Gebäudefronten s. textliche Festsetzung Nr. 5.3
  - Lärmvorbelasteter Bereich s. Hinweis Nr. 3

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Vorhandene Flurstücknummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Gebäude, nicht katastermäßig eingemessen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Bahntrasse

- FESTSETZUNGEN** gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischrichtung)
  - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfrischrichtungen
  - 38 - 48 ° Dachneigung
  - vorhandene Trinkwasserleitung DN 80 - (wird verlegt)

**TEXT**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) 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.
- 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 Traufhöhe wird von der Grundstücksgrenze mit der Grundstücksgrenze der Erschließungsstraße nicht überschreiten.  
 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 GRZ 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.
- 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-/Radwegen) 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.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgrenze muss bei zwei Wohneinheiten mindestens 400 cm pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 5.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch die Bahnlinie und den Straßenverkehr der Münsterstraße L 586 werden bei einer baulichen Erhebung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.  
 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, Böden und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R <sub>w</sub> in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

- 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, Böden und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.
- Im Lärmpegelbereich II und III sind Lärmschutzfenster der Klasse 2 mit Zwangslüftungseinrichtung für schutzbedürftige Räume in den zur Lärmquelle Münsterstraße L 586 und Bahnlinie ausgerichteten Gebäudefronten einzubauen.
- In den mit xxxxxxx gekennzeichneten Fassaden dürfen im Obergeschoss für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 keine öffentbaren Fenster mit Sicht auf die Lärmquelle Gewerbegebiet eingebaut werden.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
 6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein heimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. Die genaue Standort ist nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Anlagen sind demnach geringfügig verschiebbar.  
 6.2 In den Stellplatzbereichen in der öffentlichen Verkehrsfläche ist je angelaenger vier Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.  
 6.3 Der Lärmschutzwall ist auf der unteren Hälfte der Wallfläche flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen lt. Ordnung zu bepflanzen. Die oberen Wallflächen sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen.  
 6.4 Als Pflanzmaterial für die in der Öffentlichen Grünfläche festgesetzte Obstwiese sind Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden und in einem Abstand von ca. 15 x 15 m untereinander zu pflanzen. Das unterliegende Grünland ist extensiv zu pflegen. Sollte eine Beweidung erfolgen, so sind die Obstbäume gegen Verbiss zu schützen. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten.  
 6.5 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu begrünenden Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die oberen Wallflächen des Lärmschutzwalls (s. Nr. 6.4).  
 6.6 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1a) BauGB)  
 Die plangebietstypischen „Öffentlichen Grünflächen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schutz- und Trenngrün“ bzw. „Obstwiese“ werden den plangebietstypischen Eingriffsversuchern „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 anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

- FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW I.V.M. § 9 (4) BauGB**
- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis braunrotes Sicht- / Verblendmauerwerk (un- glasieren), als Holzhäuser (dunkel lasiert, natur oder hell / pastellfarben gestrichen) oder als heller Putz- bau 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**  
 Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Krüppeldachformen mit Abwalmen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 38-48°. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein so- erologisches Konzept zugrunde liegt.  
 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
  - DACHEINDECKUNG**  
 Als Dächer sind mit unglasierten roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig, Ausnah- men sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) 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 von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein.
  - GARAGEN**  
 a) Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffent- liche Verkehrsflächen (Fuß-/Radwege) grenzen, auf einer Breite von 1,00 m zu Grundstücksgrenze mit standortgerechten und heimischen Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.  
 b) Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten eingemäß die Festsetzungen zum Haupt- gebäude bzw. Hauptbaukörper unter Punkt 1) und 3). Darüberhinaus können Garagendächer begrünt bzw. als Flachdach ausgebildet werden.
  - VORGARTEN**  
 a) Zwischen der überbaubaren Grundstückfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seit- lichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Einfrid- gungen im Vorgartenbereich sind generell nur in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.  
 b) Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzung der Grundstücke einzugrünende Holzkon- struktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.  
 c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind - mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen - als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.  
 d) Als Grüneinfridgungen sind nur Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

- HINWEISE**
- DENMÄLER**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwei- zellfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wadersloh und dem Landes- verband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Mün- sterlich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ALLLASTEN**
- Ein Verdacht auf Alllasten besteht im Plangebiet nicht.
- LÄRMSCHUTZ**
- Für den mit xxxxxxx gekennzeichneten Bereich wird hinsichtlich der von der Bahnlinie und der L 586 im Süden sowie von dem Gewerbebetrieb im Westen ausgehenden Immissionen eine geeignete Grund- rissanordnung (Schlafräume zur lärmabgewandten Seite) empfohlen.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planverordnung.

Der Rat der Gemeinde hat am 22.02.2007 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 03.03.2007 örtlich bekannt gemacht worden. Wadersloh, den 29. Juni 2007  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bebauungsplanung hat am 11.05.2006 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den 29. Juni 2007  
 Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bebauungsplanung hat vom 27.02.2006 bis 30.04.2006 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den 29. Juni 2007  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 23.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Wadersloh, den 29. Juni 2007  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.02.2007 bis 03.04.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.03.2007 örtlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Wadersloh, den 29. Juni 2007  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 18.04.2007 über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken entschieden und den Bebauungsplan einschließlich Begründung beschlossen. Wadersloh, den 29. Juni 2007  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 12.06.2007 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan in Satzung beschlossen. Wadersloh, den 29. Juni 2007  
 Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am örtlich 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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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. 56).  
 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. 668), 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. 928), 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.  
 Landschaftsgesetz 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.

**GEMEINDE WADERSLOH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „DIESTEDDE WEST“**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 5000**

DATUM Juni 2007

PL<sup>St</sup> 107 / 81

BEARB. BO

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLAßBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLÄNE DÄRMER STRASSE 17 · 48603 COESTEL