

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

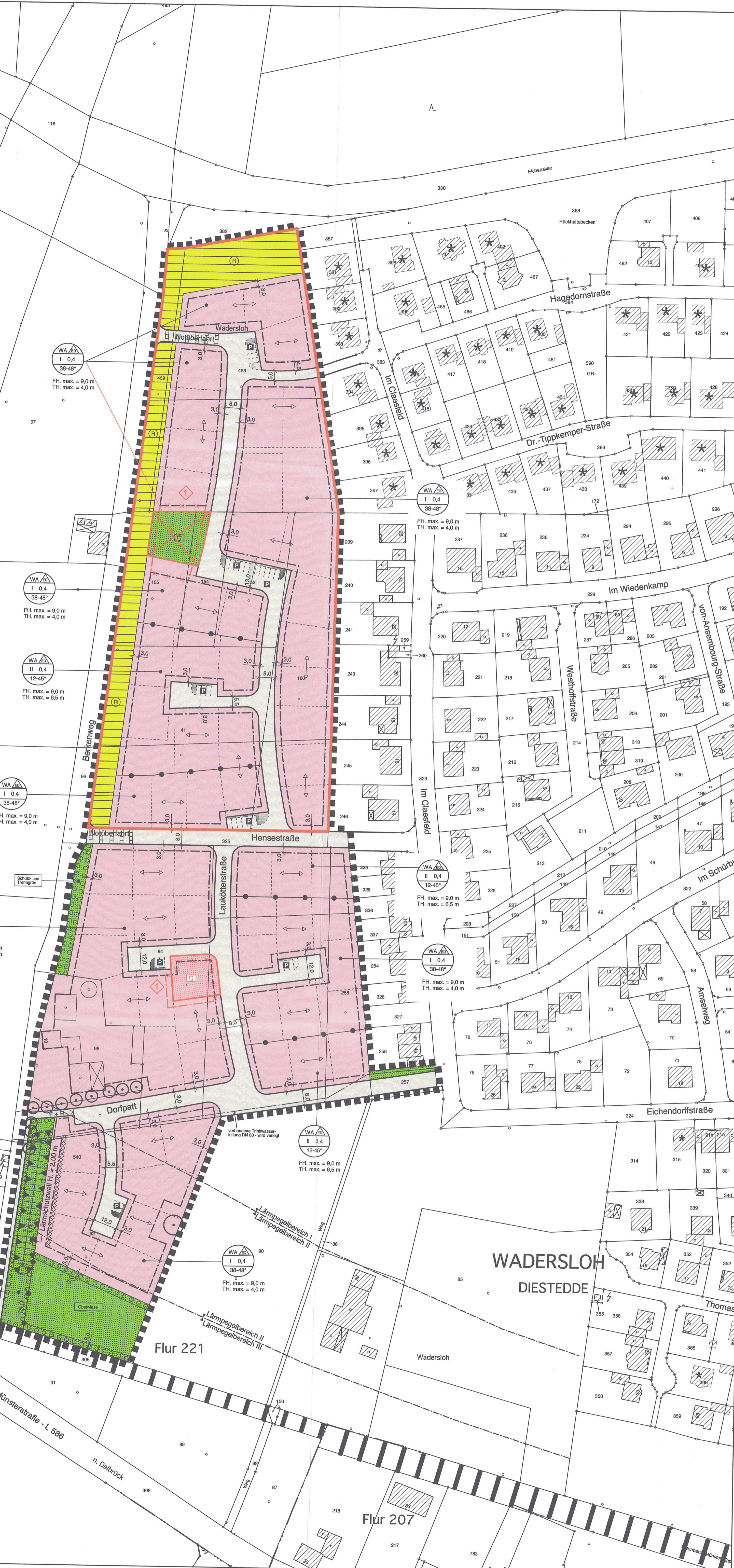
- Änderung von „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in „Allgemeines Wohngebiet“ mit Anpassung der überbaubaren Fläche nördlich der Hensestraße.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: 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.
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie.
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB: Öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Obstwiese, Schutz- und Trenngrün.
SONSTIGE PLANZEICHEN: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

TEXT

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
1. 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.
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.
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.
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-/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.
4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNUNGSBLÖCKEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnheiten zulässig.
5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Bahnlinie und den Straßenverkehr der Münsterstraße L 586 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
5.2 Im Lärmpegelbereich II und III sind Lüftungseinrichtungen der Klasse 2 mit Zwangslüftungseinrichtung für schutzbedürftige Räume in den zur Lärmquelle Münsterstraße L 586 und Bahnlinie ausgerichteten Gebäudefronten einzubauen.
5.3 In den mit >00000 gekennzeichneten Fassaden dürfen im Obergeschoss für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 keine offeneren Fenster mit Sicht auf die Lärmquelle Gewerbegebiet errichtet werden.
6. 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 Laubbau zu pflanzen.
6.2 In den Stellplatzbereichen in der öffentlichen Verkehrsfläche ist je angelegter vier Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen.
6.3 Der Lärmschutzwall ist auf der unteren Hälfte der Wallfläche flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Blüten in I. Ordnung zu bepflanzen.
6.4 Als Pflanzmaterial für die in der Öffentlichen Grünfläche festgesetzten Obstwiesen sind Obstbaum regionaltypischer Sorten zu verwenden und in einem Abstand von ca. 15 m x 15 m untereinander zu pflanzen.
6.5 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu begrünenden Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
6.6 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
7. 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 Eingriffsvoraussetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Verkehrsfläche“ als Ausgleich zugeordnet.
FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW I.V.m. § 9 (4) BauGB
1. AUSSENWANDFLÄCHEN: Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (dunkel lasiert, natur oder hell / pastellfarben gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
2. DACHFORM: Für den Hauptkörper sind nur Satteldächer und Krüppelwalddächer mit Abwalmgen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.
3. DACHEINDECKUNG: Alle Dächer sind mit unglasierten roten bis braunen oder anthrazitfarbenen Dachpflannen (Ziegeln) oder Dachziegeln einzudecken.
4. DACHGAUBEN: Dachschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 70% der jeweiligen Traufenlänge zulässig.
5. GARAGEN: Garagen und Stellplätze 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 standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.
6. VORGARTEN: Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Naturpflanzeln nicht zulässig.
6. HINWEISE: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Zelfunde aber auch Veränderungen und Verbrüche in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramt überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
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 29.06.2007
Bürgermeister: I.V. Gödde

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 23.01.1990 (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) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), 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. 929), 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.
Landespflegegesetz 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.

Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung vom 19.07.2011
Einschließlich der 2. vereinfachten Änderung vom 23.11.2011

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „DIESTEDDE WEST“

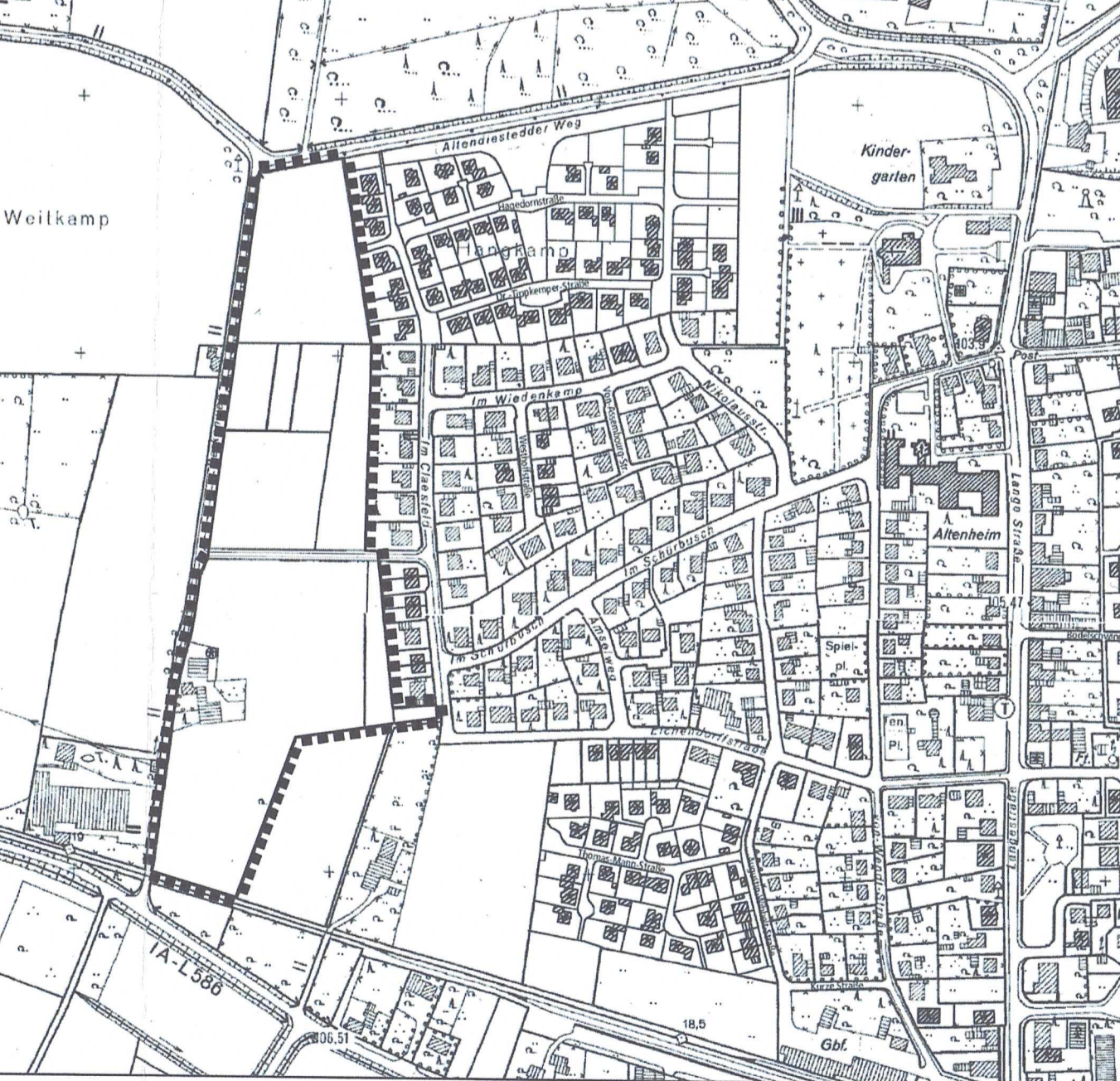


Table with columns: DATUM, JUNI 2007, 13.02.2017, Ursprungsplan, 3. vereinfachte Änderung. Includes scale bar (1:1,000), north arrow, and contact information for WoltersPartner.