

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA / WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf die Oberkante fertiger Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf die Oberkante fertiger Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F + R - Fußweg / Radweg
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Friedhof
 - Parkanlage
 - Spielplatz

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von heimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Zu erhaltende Einzelbäume
 - Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 - Bereich, in dem zur Lärmquelle gerichtete Gebäudefronten (mit $\times\times\times\times$ gekennzeichnet) im OG mit nicht offenbaren Fenstern auszuführen sind, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Bäume
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
 - 38 - 43 ° Dachneigung
 - S / W Satteldach / Walmdach

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) 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.
 - in dem mit WA* festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und Nr. 5 (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)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe darf die Höhe von 9,50 m - bezogen auf die Oberkante fertiger Erschließungsstraße - nicht überschreiten.
Die Traufhöhe der II-geschossigen Gebäude darf die Höhe von 4,50 m bzw. 6,0 m - bezogen auf die Oberkante fertiger Erschließungsstraße - nicht überschreiten.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
 - Grundflächenzahl
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 für die Bereiche mit festgesetzter Einzel- und Doppelhausbebauung unzulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 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.
 - Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 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.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Lippstädter Straße L 852 sowie der Bahnschienen werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche 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, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R'w,res Außenbauteils in dB
1	55	20
2	60	25
3	65	30

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollendekästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.
In die Schallschutzfenster ist eine schalldämmte Zwangslüftung einzubauen.
- Die festgesetzten Schallschutzwände sind fugendicht mit einem Bauschalldämmmaß von > 25 dB (A) vor Realisierung der Wohnbebauung zu errichten.
- In den mit /// gekennzeichneten Bereichen (südlich des SB-Marktes und nördlich des Busbetriebes) dürfen im Obergeschoss für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 keine offenbaren Fenster mit Sicht auf die Lärmquelle ($\times\times\times\times$) eingebaut werden
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Als Pflanzmaterial für die im Verlauf der Erschließungsstraßen zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume I. Ordnung als Hochstamm zu verwenden. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - Die entlang der Bahnlinie verlaufende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist in ihrer derzeitigen Form als Brachfläche zu erhalten (ausgenommen davon ist die Wegeführung) und durch vereinzelt Gehölzgruppen zu ergänzen.
 - Der zu den Wohngrundstücken orientierte schmale Streifen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mit einer Schnitthecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu begrünen.
 - Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Fläche zur Anpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
 - Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

- ERLÄUTERUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG**
- 1 Änderung der Geschossigkeit von eingeschossig auf zweigeschossig im gesamten Plangebiet
 - 2 Änderung der max. zulässigen Traufhöhe von 4,0 m auf 4,50 m und 6,0 m
 - 3 Zulässigkeit von Walmdächern, Änderung der Dachneigung
 - 4 Aufnahme der textliche Festsetzung Nr. 1.2 für das WA*

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW I.V.M. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (dunkel lasiert, natur oder hell / pastellfarbenen gestrichen) oder als heller Putz- 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, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 38-43° oder 15-25°. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt.
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplanken (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig. Ausnahmen 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**
 - Garagen und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentlicher Verkehrsfläche (Fuß-/Radwege) grenzen, auf einer Breite von 1,00 m zur Grundstücksgrenze mit standortgerechten und heimischen Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.
 - Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptgebäude bzw. Hauptbaukörper unter Punkt 1) und 3). Darüberhinaus können Garagendächer begrünt bzw. als Flachdach ausgebildet werden.
- VORGARTEN**
 - Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind generell nur in einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - Als Sichtschutz für Freisitze sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
 - Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind - mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen - als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.
 - Als Grüneinfriedigungen sind nur Hecken aus heimischen und standortgerechten und heimischen Gehölzen zulässig.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verläufe 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).
- LÄRMSCHUTZ**
 - Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB liegt das schalltechnische Gutachten Nr. 5 389 05 - 2 des Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 05.12.2005 zugrunde.

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 (Baubutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichnverordnung 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.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastrachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wadersloh, den _____

Bürgermeister _____

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom _____ bis _____ an der Bauleitplanung beteiligt.
Wadersloh, den _____

Bürgermeister _____

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis _____ an der Bauleitplanung beteiligt.
Wadersloh, den _____

Bürgermeister _____

Diese 1. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am _____ durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Bürgermeister _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt
Wadersloh, den _____

Bürgermeister _____

Diese 1. vereinfachte Änderung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Wadersloh, den _____

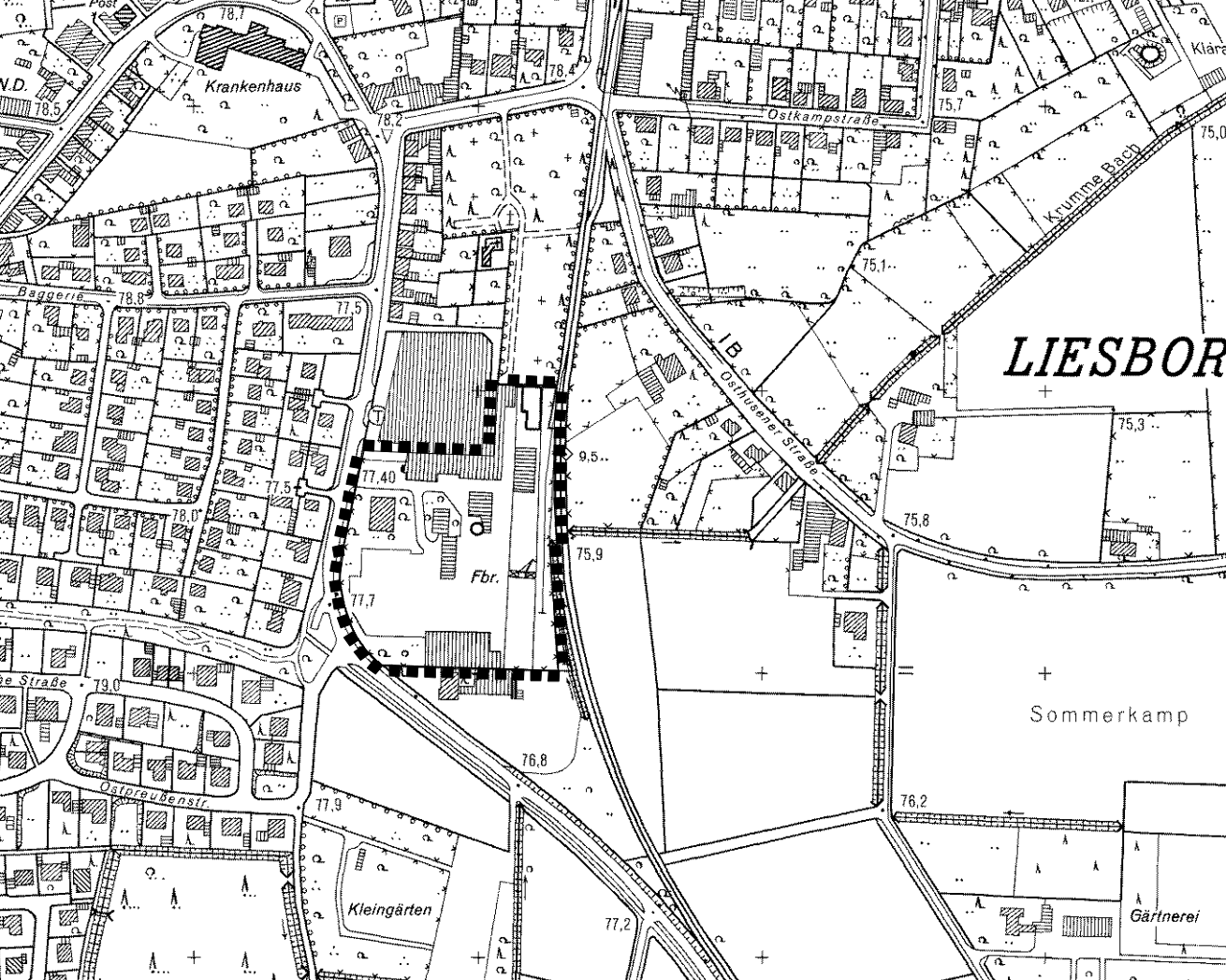
Bürgermeister _____

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 54

"WOHNGEBIET EHEMALIGE KEMPER-WERKE"

1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	03.09.2012		
PL _{GR}	108 / 60		
BEARB.	Bo		
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m	

BÜRGERMEISTER _____ PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER
DABRIPPER STRASSE 11 48633 COESFELD
TELEFON (0254) 9480-0 FAX (0254) 9480-108