

GEMEINDE WADERSLOH BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "BUSCHKAMP II"

M. 1:1000



WA / 2 Wo	I
GRZ 0,4	TH 4,50 m / FH 9,00 m
E / D	SD / KWD 30°-45°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2
- Maß der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4
I maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss
- TH 4,50 m** Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 4,50 m
FH 9,00 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 9,00 m

Bauweise / Baugrenzen:

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E/D** offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Verkehrsflächen:

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- unverbindliche Aufteilung der Straßenverkehrsfläche:
 - vorgeschlagene Abgrenzung der Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung voneinander
 - straßenbegleitender Fuß- und Radweg
 - Verkehrsgrünfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Öffentliche Grünflächen:

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Trenngrün"
- Standort für einen anzupflanzenden Baum
- Umgrenzungslinie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- SD / KWD Zulässige Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach
- 30°-45° Zulässige Dachneigung: 30° - 45°

C. Sonstige Darstellungen:

- 27 Flurstücksnummer, z.B. 27
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Grundstücksteilung (unverbindlich)
- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Bemaßung in Metern, z.B. 14,0 m

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), in Kraft getreten am 01.01.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 498)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) BauNVO genannten Gewerbebetriebe - Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)
Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO):
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen aller ober- und unterirdischen Bauwerke anzurechnen, sowie alle befestigten Flächen, gleich welcher Art die Befestigung ist. In die jeweilige Grundstücksfläche gem. § 19 (3) BauNVO ist die festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" einzubeziehen.
Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):
- Begrenzung der Traufhöhe:
Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße. Die untere Bezugshöhe wird von der Gemeinde vorgegeben.
- Begrenzung der Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße. Die untere Bezugshöhe wird von der Gemeinde vorgegeben.

- Garagen / Nebenanlagen:**
(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO)
Garagen und Carports i.S.v. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO müssen - sofern sie zulässig sind - vor der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (wie Fuß- und 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 Wohnungen in Wohngebäuden:**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muss bei zwei Wohneinheiten mindestens 350 m² pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen.

- Öffentliche Grünflächen:**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die im Geltungsbereich festgesetzten "öffentlichen Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Trenngrün" sind von jeglicher Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und vollflächig zu begrünen.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a/b BauGB)
Die im Folgenden erläuterten Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Baum-pflanzungen:
An den festgesetzten Standorten im Bereich der festgesetzten Grünflächen sowie der Verkehrsflächen ist jeweils ein heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte können geringfügig verschoben werden.
Baum-pflanzungen im Verlauf der Erschließungsstraße:
Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist in Ergänzung der für Baum-pflanzungen zeichnerisch festgesetzten Standorte mindestens alle 20 m ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig modifizierbar.
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzte Bereich ist vollflächig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und / oder Gehölzen zu bepflanzen. Alternativ können standortgerechte, heimische mittel- bis hochstämmige Obst- oder Laubbäume im Abstand von maximal 10 m gepflanzt werden. Die Fläche ist mit standortgerechter und extensiv zu pflegender Gras- bzw. Wiesenein Saat zu begrünen.
Jegliche Überbauung oder Versiegelung der Fläche, sowie Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen:**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Bei Gebäuden, die in einem Abstand von weniger als 30 m zur Mitte der nördlichen Fahrbahn der "Benteler Straße" errichtet werden, ist für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen das resultierende Schalldämm-Maß R_{w,ext} von 30 dB nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - einzuhalten.

- Zuordnung Eingriff - Ausgleich:**
(§ 9 (1a) BauGB)
Der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzte Randbereich im Osten des Plangebietes wird zusammen mit den gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als "öffentliche Grünflächen" festgesetzten Flächen sowie den auf diesen Grünflächen und im Bereich der "öffentlichen Verkehrsflächen" gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Baum-pflanzungen den 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 anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- / Verblendmauerwerk, als Holzhäuser oder als Putzbau auszuführen. Holzhäuser dürfen jedoch nicht als Blockhäuser errichtet werden. Für Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.
Für die beiden Hälften von Doppelhäusern sind jeweils gleiche Materialien zu verwenden.

Dächer
Die beiden Hälften von Doppelhäusern sind mit jeweils gleicher Dachform und -neigung sowie gleichen Materialien auszuführen.
Dachform
Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Die Dächer müssen Neigungen von 30° bis 45° aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein solarengetrisches Konzept zugrunde liegt.

Dachgauben
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 70 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein.

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 und heimischen Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

Für die Außenwandflächen und Dacheindeckung gelten sinngemäß die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen zum Hauptbaukörper bzw. Hauptbaukörper. Darüber hinaus können Garagendächer begrünt bzw. als Flachdach ausgebildet werden.

Vorgärten
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind durchgehende Mauern 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 im Vorgartenbereich der Grundstücke einzuzügelnde Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind - mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen - als Pflanzflächen oder Rasen anzulegen und zu unterhalten.

Als Grüneinfriedigungen sind nur Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

HINWEISE

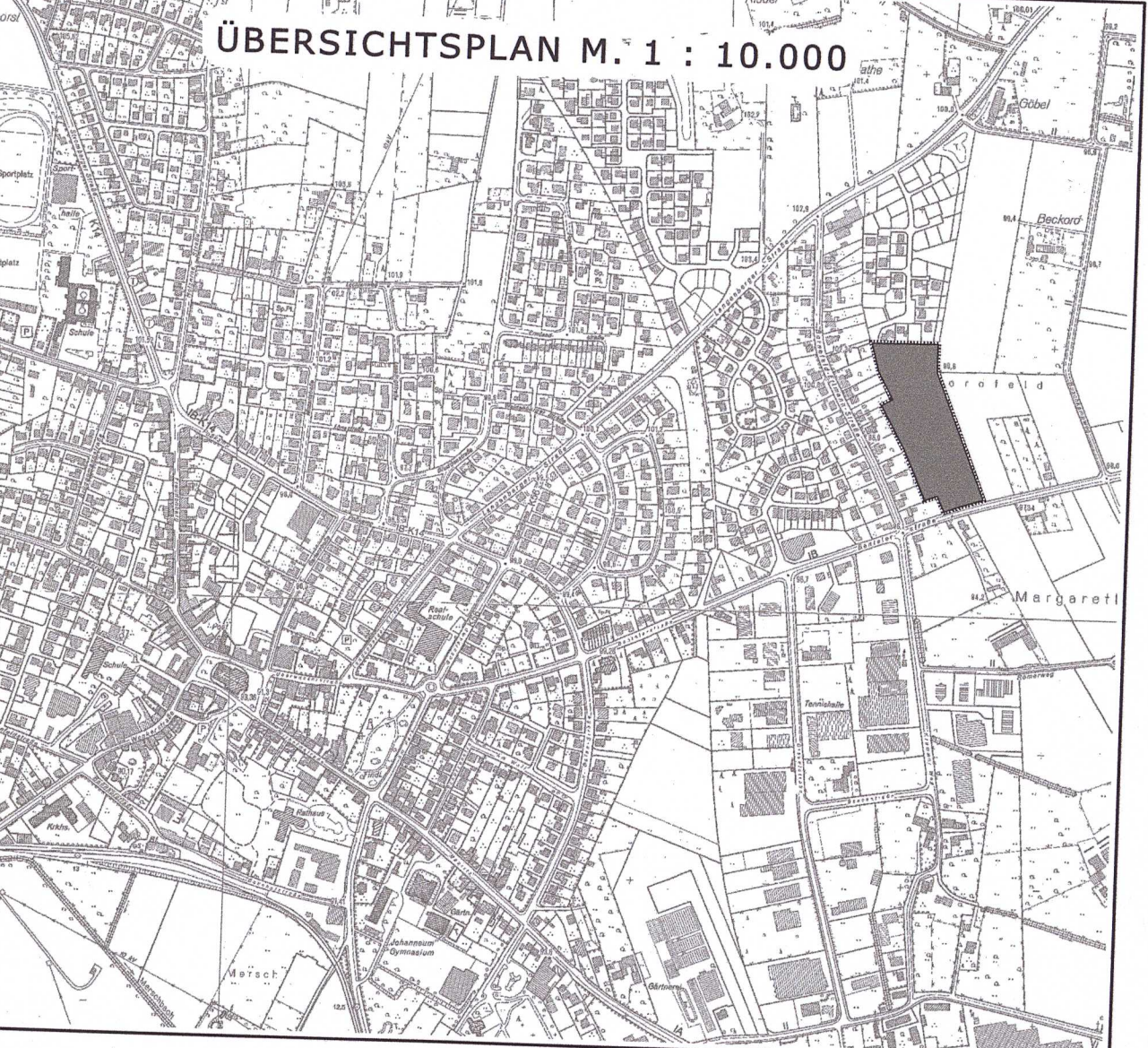
- Denkmäler:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wadersloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Altlasten:** Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 06.09.2007 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 24.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Wadersloh, den 05. Mai 2008
Theo Wadmann
Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 16.01.2007 im Rahmen einer Bürger-versammlung.
- Wadersloh, den 05. Mai 2008
Theo Wadmann
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 14.05.2007 bis zum 14.06.2007 durchgeführt.
- Wadersloh, den 05. Mai 2008
Theo Wadmann
Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 06.09.2007 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.
- Wadersloh, den 05. Mai 2008
Theo Wadmann
Bürgermeister

- Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.12.2007 bis zum 04.01.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04.12.2007 bis zum 04.01.2008 eingeholt.
- Wadersloh, den 05. Mai 2008
Theo Wadmann
Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 06.03.2008 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Wadersloh, den 05. Mai 2008
Theo Wadmann
Bürgermeister
- Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 "Buschkamp II" am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 11. SEP. 2008 in Kraft getreten.
- Wadersloh, den 11. SEP. 2008
Theo Wadmann
Bürgermeister

GEMEINDE WADERSLOH BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "BUSCHKAMP II"



AUSFERTIGUNG SATZUNGSBESCHLUSS
M. 1 : 1000

0 50 100 Meter

Bearbeitung:
vielhaber stadtplanung - städtebau, Konrad-von-Berghelm-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Tel.: 02932-700 171, E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Ausfertigung: März 2008 / D. Vielhaber
Theo Wadmann
Bürgermeister