

## 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

**II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: zwei Vollgeschosse

**TH 6,50 m** Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, z.B.: 6,50 m

**FH 9,00 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 9,00 m

#### Bauweise / Bauformen:

(§ 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"

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a/b BauGB)

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)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den örtlichen Bauvorschriften innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

### B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

**SD / KWD** Zulässige Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach

**GD** Zulässige Dachform: Gieeliges Dach

**30°-45°** Zulässige Dachneigung, z.B.: 30° - 45°

### C. Sonstige Darstellungen:

Flurstücksnummer, z.B. 27

vorhandene Flurstücksgrenze

Grundstücksteilung (unverbindlich)

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Bemaßung in Metern, z.B. 14,0 m

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):**

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### 2. 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 bzw. durch die Oberkante des Gebäudes gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße. Die untere Bezugshöhe wird von der Gemeinde vorgegeben.

#### 3. 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.

#### 4. 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 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen.

#### 5. 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.

#### 6. 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.

##### Baumpflanzungen:

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.

##### Baumpflanzungen im Verlauf der Erschließungsstraße:

Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist in Ergänzung der für Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzten Standorte mindestens alle 20 m ein heimischer und standortgerechter Laubbäum 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 pflegenden Gras- bzw. Wiesenensaat zu begrünen.

Jegliche Überbauung oder Versiegelung der Fläche, sowie Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

#### 7. 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 Schallleistungs-Maß  $L_{w, res}$  von 30 dB nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – einzuhalten.

#### 8. 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 Baumpflanzungen 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

In den maximal eingeschossig zu bebauenden Teilflächen sind für den jeweiligen Hauptbaukörper nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Die Dächer müssen Neigungen von 30° bis 45° aufweisen. In den maximal zweigeschossig zu bebauenden Teilflächen sind für den jeweiligen Hauptbaukörper geneigte Dächer mit Neigungen von 12° bis 45° zulässig.

Ausnahmen von den Bauvorschriften zur Dachform sind zulässig, wenn diesen ein solarenergetisches 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 Hauptgebäude 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. Einfriedungen 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 Freizeitsind im Vorgartenbereich der Grundstücke einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

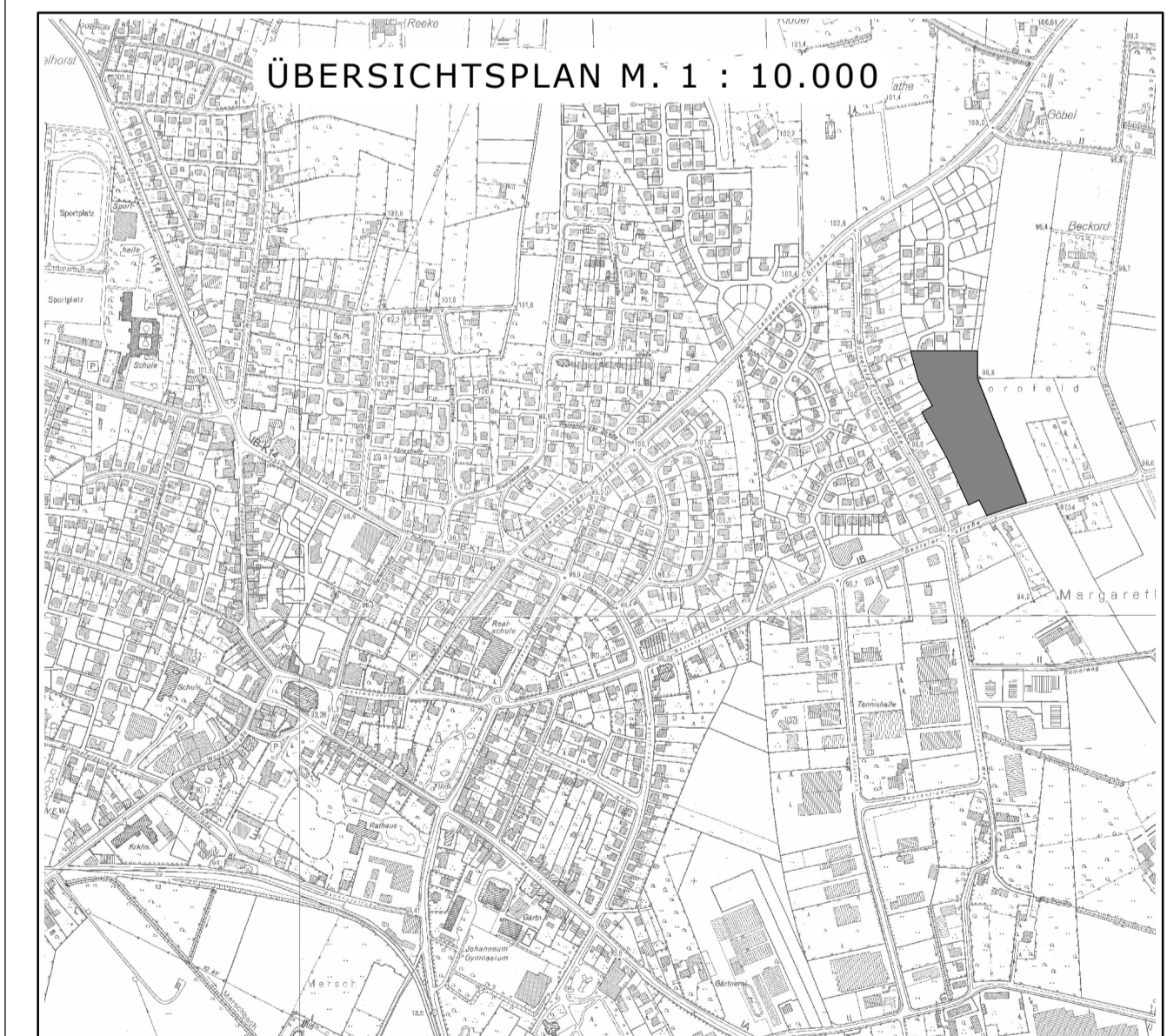
Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind – mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen – als Pflanzflächen oder Rasen anzulegen und zu unterhalten.

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

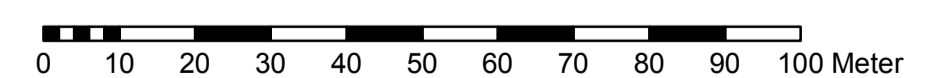
## HINWEISE

- 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.

## GEMEINDE WADERSLOH BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "BUSCHKAMP II" - 1. ÄNDERUNG -



M. 1 : 1000



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

Ausfertigung: 08.11.2011 / nachträglich eingefügt: Verfahrensdaten / D. Vielhaber

Christian Thegelkamp  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 21.12.2011 gemäß § 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wadersloh, den 25.04.2012

Christian Thegelkamp  
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 21.12.2011 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 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 25.04.2012

Christian Thegelkamp  
(Bürgermeister)

Dieser Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis zum 06.02.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis zum 06.02.2012 eingeholt.

Wadersloh, den 25.04.2012

Christian Thegelkamp  
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 20.03.2012 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und gemäß § 10 (1) BauGB diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 als Satzung beschlossen.

Wadersloh, den 25.04.2012

Christian Thegelkamp  
(Bürgermeister)

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Buschkamp II" am 24.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 24.04.2012 in Kraft getreten.

Wadersloh, den 25.04.2012

Christian Thegelkamp  
(Bürgermeister)

## RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 272)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 270) und durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 271)