



**KREIS WARENDORF**  
DER LANDRAT  
Vermessungs- und Katasteramt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
- Flurkarte -

Gemeinde Wadersloh  
Wadersloh 110  
Ungef. Maßstab 1 : 1000

Ausgefertigt: Warendorf, den 27.02.2007  
Der Landrat  
Im Auftrag

Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist – auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung – nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch sind Vervielfältigungen oder Umarbeitungen ohne besondere Zustimmung erlaubt. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 27 Vermessungs- und Katastergesetz).

**Maßzahlen und Gebäudenachweis ohne Gewähr**

**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**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertige zugeordnete Erschließungsanlage siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertige zugeordnete Erschließungsanlage siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- E Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Baulinie

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Zu erhaltende Einzelbäume
  - Fläche zur Anpflanzung

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - GWM Grundwassermessstelle, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
  - 35 - 45 ° Dachneigung

- 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**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.
  - 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 9,00 m bezogen - auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße - nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde nach Ausbauplanung angegeben.  
Die Traufhöhe darf die Höhe von 4,00 m bezogen - auf die Oberkante fertiger zugeordneter 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, 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)
    - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht gem. BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zulässig sind. Nicht zulässig sind Garagen und Carports sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO im 10 m breiten Grenzabstand zur Waldkante im Norden des Plangebietes. Eine Garagen-/bzw. Carportanordnung auf dem Grundstück des Baudenkmals ist nur in Abstimmung mit der Denkmalbehörde zulässig.
    - Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten
    - 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 den öffentlichen Verkehrsflächen (wie Fuß-/Radwegen) und/oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- oder Rückseite einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
  - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
    - Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muss bei zwei Wohneinheiten mindestens 500 qm pro Einzelhaus betragen.
  - FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
    - Die im Plangebiet eingetragene Grundwassermessstelle (GWM) ist im Zuge der Neubebauung zu sichern, zu erhalten und zugänglich zu lassen.
    - Grundwasserentnahmen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
    - Punktförmige Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken entlang der Straße Eickhoff nicht zulässig.

- FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW 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 / pastellfarben gestrichen) oder als heller Putzbau 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.
  - DACHFORM**  
Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig. Dachneigung 38-48°. Ausnahmen sind zulässig, wenn diesen ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt.
  - DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
  - DACHAUSBILDUNG**  
Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur in der Breite von maximal 70 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein.
  - GARAGEN/ STELLPLÄTZE**  
Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptgebäude bzw. Hauptbaukörper. Darüberhinaus können Garagendächer begrünt bzw. als Flachdach ausgebildet werden.
  - VORGARTEN**  
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauer- oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Einfriedigungen im Vorgarten sind nur als Zäune in einer maximalen Höhe von 1,00 m hinter Hecken zulässig.  
Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind - mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen - als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.  
Als Grüneinfriedigung sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Gemeinde hat am 18.06.2007 gem. § 21 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Wadersloh, den 13. Juni 2008  
Bürgermeister *[Signature]*

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 14.05.2007 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Wadersloh, den 13. Juni 2008  
Bürgermeister *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde hat am 18.06.2007 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Wadersloh, den 13. Juni 2008  
Bürgermeister *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.09.2007 bis 08.10.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Wadersloh, den 13. Juni 2008  
Bürgermeister *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 31.10.2007 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan einschließlich Begründung beschlossen.  
Wadersloh, den 13. Juni 2008  
Bürgermeister *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde hat am 31.10.2007 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satz beschlossen.  
Wadersloh, den 13. Juni 2008  
Bürgermeister *[Signature]*

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 10. Nov. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Wadersloh, den 13. Juni 2008  
Bürgermeister *[Signature]*

**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.
- Planzeichenverordnung 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), 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), 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.
- Landchaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

**GEMEINDE WADERSLOH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „ALTES FORSTHAUS“**

**ORTSTEIL LIESBORN**



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Okt. 2007	NORDEN
PL <sup>GR</sup>	90 / 46	
BEARB.	Bo	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG <b>WOLTERS PARTNER</b> ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DARLUFER STRASSE 15 - 46663 COESFELD TELEFON (02541) 9406-0 - FAX (02541) 6988	