



Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1)

14 WE höchstzulässige Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden in WA 1 und WA 2 gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, **II** zwingende Vollgeschosse

H < 105,4 maximale Gebäudehöhe in m über NNH (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2)

3. Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

H nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig

--- Baulinie (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3)

--- Baugrenze (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 3)

--- unterirdische Baugrenze (Tiefgarage)

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V öffentliche Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung verkehrsber. Bereich

P öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

F öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

--- Straßenbegrenzungslinie

▼ Einfahrt hier: Tiefgarageneinfahrt

5. Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

VG öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

6. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Anpflanzen: **B** Bäume (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 5)

7. Sonstige Festsetzungen

St Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hier: private Stellplätze

Gga Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hier: Gemeinschaftsgarage - Tiefgarage

M **GH** Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hier: M - Einhausung Abfallbehälter GH - Einhausung Gartengeräte

--- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen für Versorgungsleitungen sowie mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

--- Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

8. Örtliche Bauvorschriften

FD Flachdach, PT Pultdach, GD geneigtes Dach

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Gebäudehöhe das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NNH. Technische Anlagen, Kamine und Aufzüge sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangrundriss durch Baulinien und Baugrenzen verbindlich festgesetzt. Ausnahmsweise können diese durch Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- Nebenanlagen**
4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der im Plangrundriss hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur als Tiefgarage in dem hierfür im Plangrundriss dargestellten Fläche zulässig. Carports sind nur in WA3 in den gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig.
- Einhausungen für Abfallbehälter und Gartengeräte** sind nur im Bereich der hierfür im Plangrundriss dargestellten Flächen zulässig.
- Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen**
5.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind in den Wohngebieten WA1 und WA2 je Grundstück zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Im WA3 ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.
- Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 12,00 m² anzulegen und mit Stauden oder Bodendeckern zu bepflanzen.
- Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Flachdächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind technische Aufbauten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel 10 cm betragen.
- Immissionsschutz**
6.1 In der Plandarstellung sind die Grenzen zwischen den Lärmpegelbereichen unter Bezug auf die durch die Langenberger Straße und dem Schulkamp ausgehenden Lärmimmissionen gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) dargestellt. Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen), die die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfüllen.
- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW

- Fassaden**
Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Die Fenster sind in grauen Farbtönen herzustellen.
- Einhausungen**
Einhausungen für Abfallbehälter und Gartengeräte sind als Metall-/ Holzkonstruktion herzustellen. Die Seitenwände bestehen aus einer horizontalen Holzverblendung (Lärche). Alternativ können sie auch in Ziegelmauerwerk oder als Fassadenplattenkonstruktion errichtet werden. Einhausungen erhalten ein Flachdach und werden mindestens extensiv begrünt.
- Einfriedungen**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig, in die sichtoffene Maschendraht- oder Stabgitterzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

Textliche Hinweise

- Bodenfunde**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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, 48157 Münster, An den Speichern 7 (Telefon 0251 / 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).
- Altlasten**
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.
- Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub aussergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Artenschutz**
Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Vögel und Fledermäuse sind erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle durchzuführen.
- Entwässerung**
Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 44 LWG i. V. m. der örtlichen Entwässerungssatzung.
- Dachbegrünung**
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Substrate und Materialien müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, in der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der Richtlinie entsprechen.
- DIN-Normen und sonstige Regelwerke**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liesborner Str. 5, 59329 Wadersloh eingesehen werden.

Gemeinde Wadersloh
Bebauungsplan Nr. 69
"Rosenhöhe"
Verfahrensstand:
Beschlussfassung

Übersichtskarte M 1 : 5.000

Entwurfsverfasser: Klein, Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner

Liegenschaftskataster: Gemarkung: Wadersloh
Flur: 18
Flurstücke: 268, 283 und 523

Maßstab: 1 : 500
Datum: 10.01.2022

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Dezember 2020
(bzgl. Flurstücksnachweis) Dezember 2020

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Warendorf, den

Kreis Warendorf - Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
im Auftrag

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 22.06.2020 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde vom 08.07.2020 bis 15.07.2020 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Wadersloh, den 15.07.2022
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausliegen.
Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurde vom 11.03.2021 bis 26.03.2021 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 einschließlich stattgefunden.

Wadersloh, den 15.02.2022
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde Wadersloh am 14.02.2022 als Satzung beschlossen worden.

Wadersloh, den 15.02.2022
Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist vom 17.02.2022 bis 24.02.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 25.02.2022 in Kraft getreten.

Wadersloh, den 28.02.2022
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde Wadersloh am 14.02.2022 als Satzung beschlossen worden.

Wadersloh, den 15.02.2022
Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist vom 17.02.2022 bis 24.02.2022 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 25.02.2022 in Kraft getreten.

Wadersloh, den 28.02.2022
Der Bürgermeister

9. Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen

Lärmpegelbereiche (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 6.1)

LP III Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärm 61 - 65 dB(A)

LP IV Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A)

LP V Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB(A)

--- Flurstücksgrenze 260 Flurstücksnummer --- Flurgrenze

▨ Gebäude ▭ Abbruch von Gebäuden

• 99,20 Bestandshöhe in m über NNH --- Erschließungswege, nachrichtlich

--- Sichtdreieck ♿ Behindertenparkplatz

--- Mischwasserkanal, vorhanden --- Mischwasserkanal, geplant

--- nachrichtliche Darstellung 62 dB(A)-Linie

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3.634) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NW. S. 421) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 266) in der zur Zeit geltenden Fassung.