



Planzeichenerklärung

- #### Zeichnerische Festsetzungen
- 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
 - 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
S	zulässiges Staffelgeschoss, (S) zwingendes Staffelgeschoss

H < 105,4 maximale Gebäudehöhe in m über NHN (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2)
 - 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)
 - Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V	öffentliche Verkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung verkehrsber. Bereich
P	öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
W	öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

— — — — — Straßenbegrenzungslinie
 ▼ Einfahrt hier: Tiefgarageneinfahrt
 - Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

VG	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
----	---
 - Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 Anpflanzen: ● Bäume (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 5)
 - 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	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
 - Örtliche Bauvorschriften**
 FD Flachdach, PT Pultdach, GD geneigtes Dach
 - Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen**

—	Flurstücksgrnze
266	Flurstücksnummer
—	Flurgrenze
—	Gebäude
—	Abbruch von Gebäuden
98,20	Bestandshöhe in m über NHN
—	Erschließungswege, nachrichtlich

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 NHN. Freistehende 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 Laubbau mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.
- Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 10,00 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**

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 horizontale 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.

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.

Textliche Hinweise

- Bodenfunde**
Bei Bodeneingriffen 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)).
- Alltlasten**
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 verfährt 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 Fall- 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 Entwässerungsatzung.
- 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
 Bbauungsplan Nr. 69
"Rosenhöhe"

Verfahrensstand:
 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB

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

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

Maßstab: 1 : 500

Datum: 14.01.2021

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung 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 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Wadersloh, den

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 bis öffentlich ausgelegt.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung wurde vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

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

Wadersloh, den

Bürgermeister

Offenlage
 Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Wadersloh, den

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 als Satzung beschlossen worden.

Wadersloh, den

Bürgermeister

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

Wadersloh, den

Bürgermeister