



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung,
den _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
den _____

.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
den _____

.....
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
den _____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
den _____

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
den _____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
den _____

.....
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
den _____

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante zugeordnete Erschließungsanlage siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Lärmpegelbereich II Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Lärmpegelbereich III

Orientierungswerte WA Nacht OG Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.

Lärmschutzwall, Höhe 2,00 m Bezugshöhe NHN - zu ergänzen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer

Flurstücksgrenze

26 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30 - 45 ° Dachneigung

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabrungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2 ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Gehölze (u.a. Birken) im Garten können Vorkommen europäischer Vogelarten innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind daher Gehölzentrümmern / Baumfällungen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

3 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liesborner Straße 5, 59329 Wadersloh innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäude- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der endgültigen Erschließungsanlage. Gemessen wird in der Straßenseite in der Mitte zwischen den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen.

- Bezugspunkt zu ergänzen -
Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25 % zulässig.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

4.1 Entlang der „Uferstreifen“ des bestehenden Gewässers i.S.d. WHG sind in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grundlage: Gutachten RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm zum Bebauungsplan "Nachverdichtung Osthuser Straße" in Wadersloh, Osnabrück 13.11.2018

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen (Lärmschutzwall) sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN

"NACHVERDICHTUNG OSTHUSER STRASSE"

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	09.07.2020		
PL ^{GR}	90 x 60		
BEARB.	VI. / Bo	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Duisener Straße 15 · D-48653 Cappel
Telefon 02543 9408-0 · Fax 9408-100
wsp@wpn-wadersloh.de

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Sicht- / Verblendmauerwerk (rot/braun, unglasiert), als Holzhäuser (dunkel lasiert oder natur) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Holzhäuser dürfen nicht als Blockhäuser oder als Fachwerkhäuser errichtet werden.

Für Giebelflächen und für untergeordnete Teillflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.

2 DACHEINDECKUNG
Geneigte Dächer sind mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln), Dachsteinen oder Blecheindeckungen einzudecken.
Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

3 VORGARTEN
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrünende Konstruktionen mit einer maximalen Länge von 6,0 m je Grundstück zulässig.

Der Bereich zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze (Vorgarten) ist unversiegelt zu gestalten. Steingärten sind unzulässig.

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN

"NACHVERDICHTUNG OSTHUSER STRASSE"

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	09.07.2020		
PL ^{GR}	90 x 60		
BEARB.	VI. / Bo	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Duisener Straße 15 · D-48653 Cappel
Telefon 02543 9408-0 · Fax 9408-100
wsp@wpn-wadersloh.de