

Kataster:
Stand: 15.07.2022
Quellenvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Kreis Warendorf (2022)

- ### 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
- FH max: Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- o Zu erhaltende Einzelbäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
- Flur 22 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 26 Flurstücksnummer
- ▧ Gebäude mit Hausnummer
- o101,90 vorhanden Kanaldeckelhöhe
- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- GD geneigte Dächer

- ### 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 Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften) unzulässig.
- 1.2 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 zulässige Firsthöhe ist in der Planzeichnung mit maximal 10,00 m festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die eingetragene Kanaldeckelhöhe xxx,xx m ü NHN in der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße.
Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 1 AUSSENWANDFLÄCHEN**
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- / Verblendmauerwerk, als Holzhäuser oder als Putzbau auszuführen. Holzhäuser dürfen nicht als Blockhäuser errichtet werden.
Für untergeordnete Teillflächen können andere Materialien verwendet werden.
- 3 VORGARTEN**
- Es gilt die Vorgartensatzung der Gemeinde Wadersloh. Zusätzlich dazu sind Stein- und Schottergärten unzulässig.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 26.10.2022 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist vom 31.10.2022 bis 14.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. 03. MRZ. 2023
Wadersloh, den 03. MRZ. 2023

[Signature]
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde hat am 26.10.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 5. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Wadersloh, den 03. MRZ. 2023

[Signature]
Bürgermeister



Diese 5. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.11.2022 bis 16.12.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte vom 31.10.2022 bis 14.11.2022
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Wadersloh, den 03. MRZ. 2023

[Signature]
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde hat am 27.02.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 5. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Wadersloh, den 03. MRZ. 2023

[Signature]
Bürgermeister



Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes vom 17.03.2023 bis 24.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist am 25.03.2023 in Kraft getreten.
Wadersloh, den 03. MRZ. 2023

[Signature]
Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, in der zuletzt geänderten Fassung).
- Planzielenverordnung 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)** vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), 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)** 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

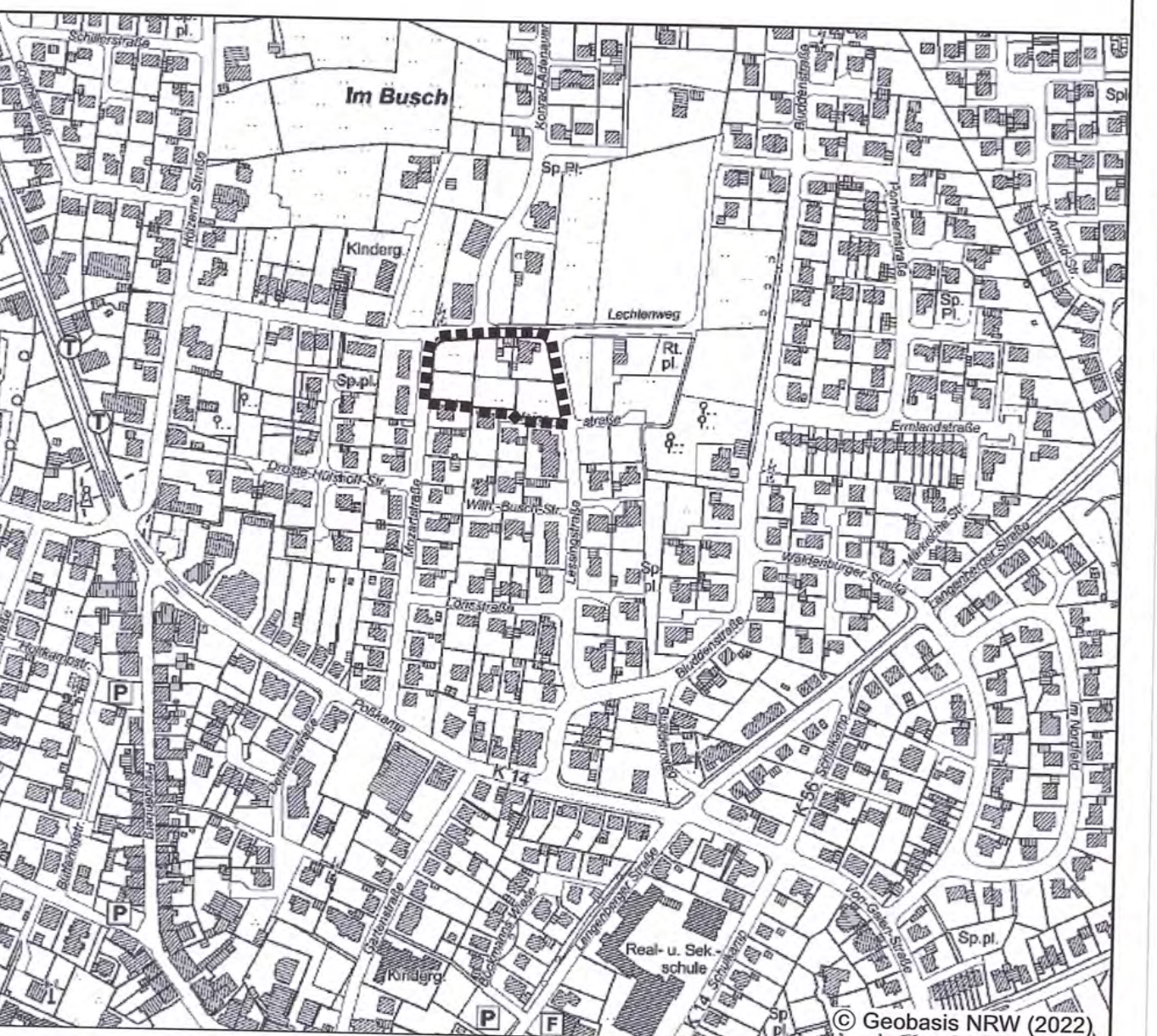
HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ**
Erste Erdbeobachtungen 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 – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Unter-Bauftraggeber sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2 ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölzentfernungen / Baumfällungen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen. Vor einer Gehölzentfernung ist eine Baumhöhlenkontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen.
Im Sinne des Artenschutzes ist für jede potenziell als Fledermausquartier geeignete Baumhöhle in den Obstbäumen im Vorhabengebiet ein geeigneter Nistkasten/ Steinkauzröhre im näheren Umfeld um die Vorhabenfläche aufzuhängen.
Im Sinne des Artenschutzes ist für jede potenzielle als Bruthöhle geeignete Baumhöhle in den Obstbäumen im Vorhabengebiet ein geeigneter Nistkasten/ Steinkauzröhre im näheren Umfeld um die Vorhabenfläche anzubringen.
Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gemeinde Wadersloh

Bebauungsplan Nr. 7 „Poßkamp“

- 5. Änderung gemäß § 13a BauGB



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	19.12.2022
Bearb.	VI/Bo
Plangröße	60 x 75
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dapper Straße 15 • D-48853 Coesfeld
Telefon 05241 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de