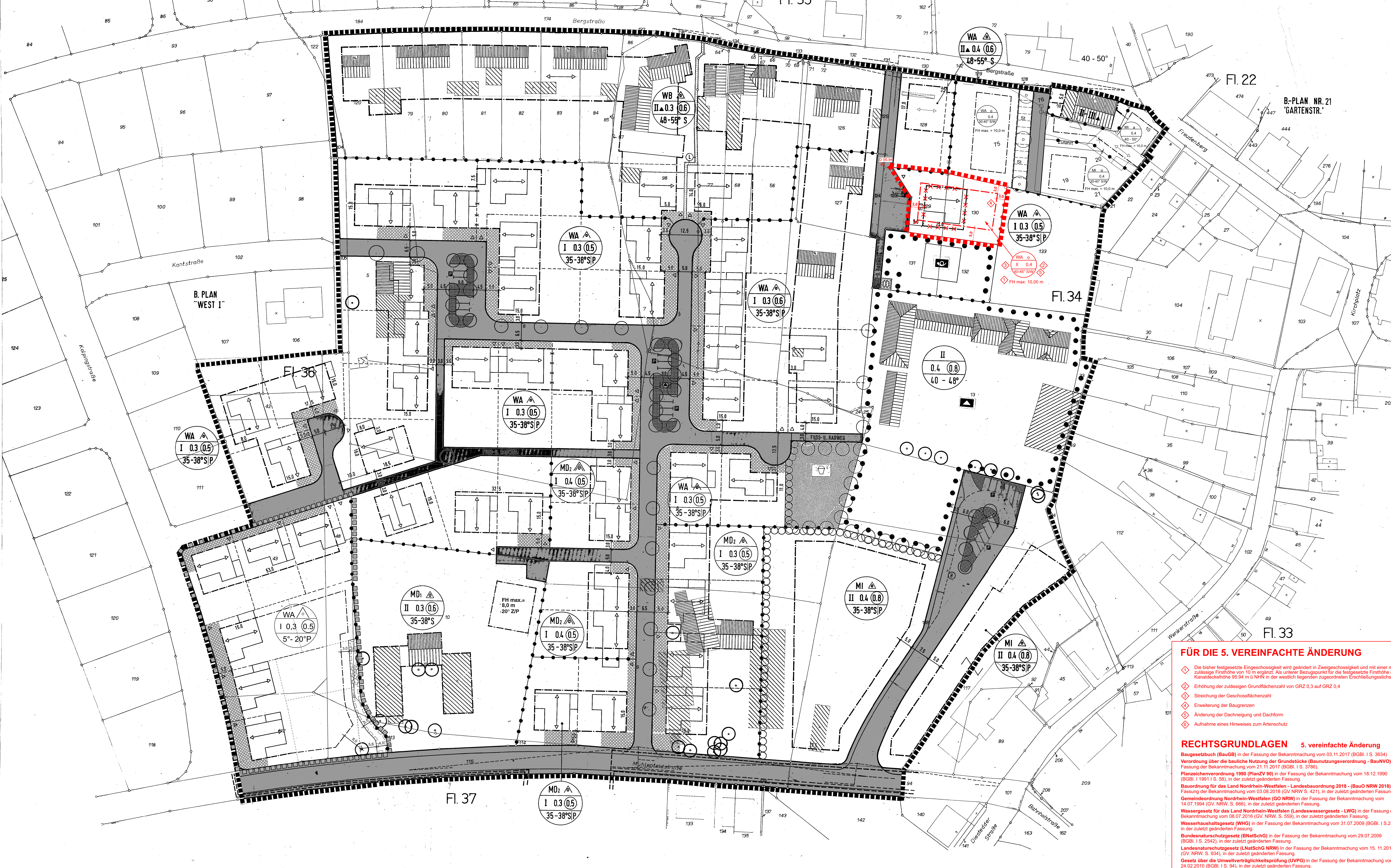


Gemarkung Wadersloh  
Flur 34 u. 36  
Maßstab 1:500



### I. FESTSETZUNGEN

- GEN. § 9 BBAUG**  
ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
WB BESONDERES WOHNGEBIET  
MI MISCHEGEBIET  
MD DORFGEBIET, ZULÄSSIG GEM. § 5 (2) BAU NVO SIND DIE ZIFFERN 1, 2, 3, 4, 5, 6 - GLEDERUNG GEM. § 1(4) BAU NVO  
MD<sub>2</sub> DORFGEBIET, ZULÄSSIG GEM. § 5 (2) BAU NVO SIND DIE ZIFFERN 3, 5, 6 - GLEDERUNG GEM. § 1(4) BAU NVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
II-III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE  
DAS HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSS IST NUR IN DEM ALS VOLLGESCHOSS ANZURECHNENDEN DACHRAUM ZULÄSSIG  
0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL FH max = maximale Firsthöhe, bezogen auf die Ebene der zugewiesenen Erschließungsstraße  
0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUWEISE, DAULINIEN, BAUGRENZEN**  
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
OFFENE BAUWEISE, NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG  
BAUGRENZE Offene Bauweise, als Einzel- und Doppelhäuser  
BAUGRENZE a Abweichende Bauweise, als Grenzbebauung zulässig  
BAUGRENZE, ZUGLEICH STRASSENBEDECKUNGSLINIE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF**  
SCHULE  
POST  
VERKEHRSPFLÄCHEN  
STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE  
ÖFFENTLICHE PARKPLATZ  
GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL VON VERKEHRSANLAGEN IM SINNE VON § 127 (2) BBAUG
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**  
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN  
GEPLANTE UMFORMERSTATTUNG  
GASDRUCKREGEL- UND MESSANLAGE
- GRÜNFLÄCHEN**  
GRÜNFLÄCHE  
SPIELBEREICH C (LT., RD., ERL. DES INNENMINISTERS VOM 31.07.74)  
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN  
ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN EINZELBÄUMEN  
ZU ERHALTENER BAUMBESTAND
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
ZUORDNUNG ZUR ERSCHEISSUNGSANLAGE  
SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER SICHTHINDERUNG AB 0,7 M ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIZUHALTEN, JEDOCH SIND HOCHSTÄMMIGE EINZELBÄUME ALS AUSNAHME INNERHALB DIESER BEREICHE ZULÄSSIG, SOFERN NICHT DIE VERKEHRSSICHERHEIT DADURCH GEFÄHRTET WIRD.  
MIT GEH- UND FAHRPFLICHT ZUGUNSTEN DER ANLEGER UND LEITUNGSRECHTE ZUGANGS- UND VERKEHRSTRÄGER BELASTETE FLÄCHE  
MIT LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VERKEHRSTRÄGER BELASTETE FLÄCHE  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DER 4. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DER 5. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
STELLUNG DER HAUPTGEBÄUDE  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTGESETZTER HAUPTFIRST-RICHTUNGEN  
STELLPLATZ (HINWEISLICH) BAUM (HINWEISLICH)  
St DACHNEIGUNG  
40-45° S SATTELDACH W WALMDACH  
P PULTDACH

### FÜR DIE 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- Die bisher festgesetzte Erreichungshöhe wird geändert in Zweigeschossigkeit und mit einer max. zulässigen Firsthöhe von 10 m erhöht. Als erster Baupunkt für die beplante Kanalhöhe 95,94 m ü NN in der westlich liegenden zugeordneten Erschließungsstraße.
- Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,3 auf GRZ 0,4
- Erweiterung der Geschossflächenzahl
- Erweiterung der Baugrenzen
- Änderung der Dachneigung und Dachform
- Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz

### RECHTSGRUNDLAGEN 5. vereinfachte Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798)  
Planungsänderungsverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung  
Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunutzungsverordnung 2018 - (BauNVO 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), 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  
Bodenrechtsschutzgesetz (BodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), 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

### II. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- VORHANDENES GEBÄUDE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE FLURSTÜCKSNUMMER
- VORGESCHLAGENES GEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- STANDORT FÜR BUSHALTESTELLE

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BBAUG I.V.M. § 103 BAU OVN  
§ 1 Außenwandflächen  
Alle Außenwandflächen sind in Ziegelverkleidung auszuführen.  
Bei max. 40 % der Außenwandflächen können andere Materialien verwendet werden.  
§ 2 Drempelein  
Bei einseitiger Bauleiste beträgt die Drempeleinhöhe max. 0,70 m.  
Bei zwei Vollgeschossen wird kein Drempelein erlaubt, möglich ist ein Wiederlager bis zu 30 cm Höhe.

### IV. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Es wird beschlossen, daß die Darstellung des genehmigten Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.  
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde am gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes beschlossen.  
Wadersloh, den  
Bürgermeister  
Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde wurde am ertelblich bekannt gemacht worden.  
Wadersloh, den  
Gemeindedirektor  
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.  
Wadersloh, den  
Gemeindedirektor  
Der Rat der Gemeinde hat am dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Offenzlegung gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes beschlossen.  
Wadersloh, den  
Bürgermeister Ratamitglied Schriftführer  
Dieser Bebauungsplan hat mit der zugehörigen Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes einen Monat in der Zeit von einmündlich öffentlich auszuliegen. Die Auslegung wurde am ertelblich bekannt gemacht.  
Wadersloh, den  
Gemeindedirektor  
Der Rat der Gemeinde hat am über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen.  
Wadersloh, den  
Bürgermeister Ratamitglied Schriftführer  
Dieser Plan ist vom Rat der Gemeinde am gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes als Satzung beschlossen worden.  
Wadersloh, den  
Bürgermeister Ratamitglied Schriftführer  
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung von am genehmigt worden.  
Münster, den  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:  
Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind gem. § 103 Bau OVN am als Satzung beschlossen worden.  
Wadersloh, den  
Bürgermeister Ratamitglied Schriftführer  
Die baurechtliche Gestaltungssatzung ist gem. § 103 Bau OVN mit Verfügung von genehmigt worden.  
Wadersloh, den  
Kreis Warendorf  
Der Oberkreisdirektor als  
zuständiger städtische Behörde  
Im Auftrage:  
Dieser Bebauungsplan liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes mit der zugehörigen Begründung laut ertelblicher Bekanntmachung von öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ertelblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Plan rechtverbindlich geworden.  
Wadersloh, den  
Gemeindedirektor

### V. ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.79 (GV. NRW. S. 594), § 1, 2, 2a, 8-12 des Bundesbaugesetzes in der Neufassung vom 18.06.1976 (BGBl. I S. 2251), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 Anpflanzungen  
An den in Plan mit einem Kreis bezeichneten Stellen sind landschaftspolnische Bäume (z.B. Eiche, Buche, Birke, Ahorn, Platane oder Geißl.) anzupflanzen.  
§ 5 Garagen  
Einzel- und Doppelgaragen sind mit Flachdach auszuführen, wenn sie nicht im Hauptkörper untergebracht sind. Die Außenwandflächen sind gem. § 1 auszuführen.  
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NRW. S. 96, 80V NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV. NRW. S. 123) in Verbindung mit § 4 der Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NRW. S. 232) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.09.1979 (GV. NRW. S. 648) und § 9 (4) des Bundesbaugesetzes,  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763),  
Planungsänderungsverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)  
Textliche Festsetzung für den Bereich der 4. vereinfachten Änderung: "Im Umkreis eines Radius von 8,0 m von Stamm aus die zu erhaltende Eiche ist eine Verjüngung am Grund des Stammes durch Wurzelumarmen und zur Erhaltung der schutzwürdigen Eiche nicht zulässig, ausgenommen ist die als GFL-Fläche gesicherte Zufahrt."

### RECHTSGRUNDLAGEN 4. vereinfachte Änderung

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 - BaunV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung  
Planungsänderungsverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 94)  
Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), 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

### ÄNDERUNGSVERFAHREN 5. vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.  
Dieser Beschluss ist am 23.07.2020 ertelblich bekannt gemacht worden.  
Wadersloh, den  
Der Bürgermeister  
Der Rat der Gemeinde hat am 22.06.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Wadersloh, den  
Bürgermeister  
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.07.2020 bis 24.08.2020 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich auszuliegen.  
Dieser Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Wadersloh, den  
Bürgermeister  
Diese 5. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 28.10.2020 durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen worden.  
Wadersloh, den  
Der Bürgermeister  
Diese 5. vereinfachte Änderung wurde am 11.12.2020 gem. § 10 (3) BauGB ertelblich bekannt gemacht.  
Wadersloh, den  
Der Bürgermeister

### GEMEINDE WADERSLOH

### BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "MÜHLENFELD"

### 5. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

