

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 und 3
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitiges gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude

TEXT

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der Nr. (Abstandsliste) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höherer Abstandsformel), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zulässig ist der Werksverkauf (Fabrikherstellung im Plangebiet) der im Zusammenhang mit der Produktion der anzubietenden Betriebe steht. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 200 qm.
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenoberkante als Bezugspunkt (m ü. NN) wird von der Gemeinde Wadersloh angegeben.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
6.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbbaum zu pflanzen.
6.2 Die Gewerbegrundstücksflächen sind entlang der angrenzenden Erschließungsstraße in einer Tiefe von 3,00 m flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Gehölzen einzugrün. Notwendige Einzäumungen sind erst - von der Verkehrsfläche aus gesehen - hinter bzw. in der Eingrünung zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstückszufahrten. Zudem kann diese Festsetzung ausnahmsweise in geänderter Form angewendet werden, wenn vor einem Dienstleistungsgebäude ein repräsentativer Vorbereich gestaltet wird, so dass keine „Sichtschutzpflanzung“ erforderlich wird.
6.3 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baumreihe aus Stieleichen in der Mindestqualität HSt, 3kv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bäume stehen in einem Abstand von 25 m. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
6.4 Die Grünsubstanzen der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 - AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1a) BauGB)
Die externen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen in der Gemarkung Wadersloh, Flur 102, Flurstück 18 und Flur 103, Flurstück 2 werden entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Fundamente, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 06.03.2008 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wadersloh, den
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 15.08.2007 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Wadersloh, den
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 09.11.2007 bis 10.12.2007 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Wadersloh, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 06.03.2008 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 19.03.2008 bis 21.04.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Wadersloh, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 25.06.2008 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und den Bebauungsplan einschließlich Begründung beschlossen.
Wadersloh, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 25.06.2008 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satz beschlossen.
Wadersloh, 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.
Wadersloh, den
Bürgermeister

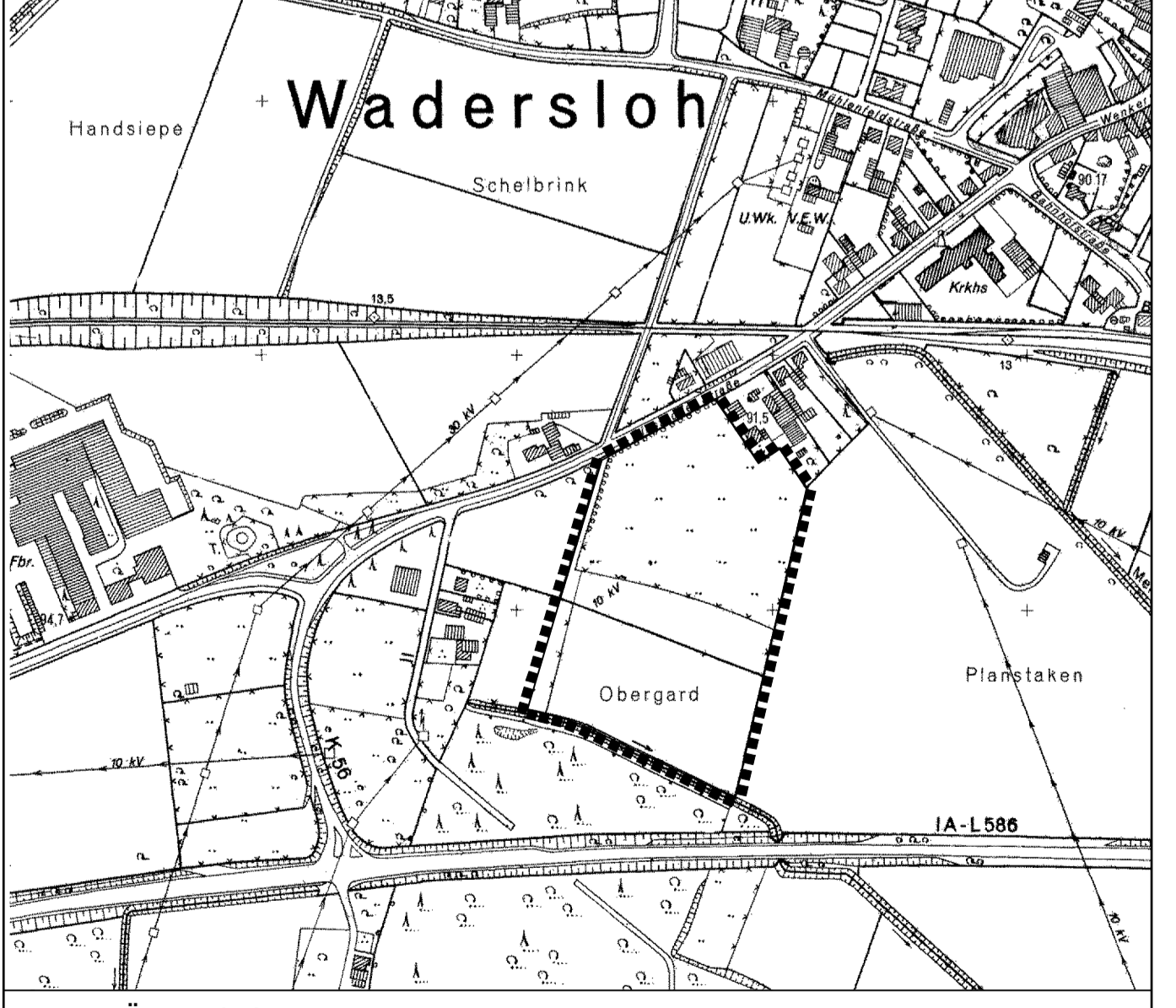
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

„GEWERBEGEBIET WADERSLOH - SÜD I“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	Juni 2008
PL ^{NR}	87 / 80
BEARB.	Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

**KREIS WARENDORF
DER LANDRAT
Vermessungs- und Katasteramt**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Flurkarte -

Gemeinde Wadersloh Ausgefertigt: Warendorf, den 02.04.2007
Gemarkung Wadersloh Der Landrat
Flur 37, 38, 39, 47 Im Auftrag
Ungef. Maßstab 1 : 1000

Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist – auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung – nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch sind Vervielfältigungen oder Umarbeitungen ohne besondere Zustimmung erlaubt. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 27 Vermessungs- und Katastergesetz).

Maßzahlen und Gebäudenachweis ohne Gewähr

Stand 15.08.07