

**KREIS WARENDORF
DER LANDRAT
Katasteramt**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1: 1000

Gemeinde: Wadersloh
Gemarkung: Wadersloh
Flurstück: 96 u. a.
Flur: 38
Maßstab: 1: 1000

Erstellt: 22.07.2013
Zeichen: 3682/2013

Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist - auch nach Umgestaltung oder Veräußerung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zur inordenrechtlichen Veräußerung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch sind Vereinfachungen oder Umänderungen ohne besondere Zustimmung erlaubt. Zweifelsfrei werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 27 Vermessungs- und Katastergesetz).

Maßzahlen und Gebäudenachweise ohne Gewähr

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3
 - GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - H max = Maximale Baukörperhöhe, 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**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächenbeschränkung
 - F + R - Fußweg / Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - RRB Regenrückhaltebecken
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Wasserflächen
 - Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
 - Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - ◇ Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - ◇ Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Geländehöhe in Meter über NN als Bezugshöhe für die Baukörperhöhen
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § (6) BauGB**
- Wasserflächen gem. § 31 WHG
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
- 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 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GV NRW, S. 296) (1), in der zuletzt geänderten Fassung 14.07.1994 (GV NRW, S. 698), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Wassergesetz vom 25.06.1965 (GV NRW, S. 826), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDMSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 34), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 604), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
- Das Gewerbe- und Industriegebiet 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 oder in der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der Id. Nr. (Abstandsliste) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebe sind in entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste, wenn diese von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
- Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß sogenannter „Wadersloher Sortimentliste“ (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh - BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster im August 2008) ausgeschlossen.
- Das sind:
- Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente
 - Nahrungsmittel, Getreide und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
 - kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
 - kleinere Sortimente einer Fachhandlung, Station- und Friseurzubehörläden/Schönheitsbetriebe
 - Heim- und Kleintierläden, u.a. für Hunde, Katzen, Kanarienv, Meerschweinchen, Hamster und Zwerge (ohne Futtermittel für Großtiere in Großgeheugen)
 - Liste der zentrenrelevanten Sortimente
 - medizinisch und orthopädische Artikel
 - Haarstyling, Kosmetik, Schönheitsbetriebe/ Handarbeiten, Mehrwerte für Bekleidung und Wäsche
 - Bekleidung, Bekleidungsbedarf, Kosmetikwaren
 - Schule, Lehrer- und Lehrerinnen
 - Werkzeugmaschinen (Werkzeuge, Dübeln, Bands- und Tischsäge)
 - Haarfriseurbetriebe (ohne Möbel für Garten und Camping)
 - Haarstyling (Friseurbetriebe, Friseur)
 - Werkzeugmaschinen und verwandte Erzeugnisse (Kleingeräte)
 - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Malerbetriebe
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
 - Bücher und Buchhandel
 - Unterhaltungselektronik und Zielungen
 - Kunstgegenstände, überausgewählte Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
 - Uhren, Schmuckwaren und Schmuck
 - Schreib- und Schreibwaren
 - Blumen (Schnecken, Blumenbeseitigung, Trockenblumen)
 - zoologische Bedarf und lebende Tiere
 - Angewandte, Foto- und optische Erzeugnisse
 - Computer, Computertechnik, elektronische Bauteile und Software
 - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
 - Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
 - Andere unter dieser Tabelle aufgeführte Artikel
- Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen eines Handwerksbetriebs, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem im Baugelbiet ansässigen Hauptbetrieb dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstellen, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß obestehender Auflistung angeboten werden.
- 3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 3.1 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Bestandteil des Bebauungsplans)
- 3.2 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 3.3 Im gesamten Plangebiet ist eine Ansiedlung von Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5 a BImSchG) bzw. von Anlagen, in denen entsprechende gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV - Störfallverordnung fallen, nicht zulässig (§ 1 (g) und (h) i.V.m. § 9 (2) BauNVO).
- 4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Baukörperhöhe ist die eingetragene ausgemittelte Geländeoberfläche in Meter über NN im Mittelpunkt (Schnittpunkt Längs- und Querschnitte) der überbauten Fläche durch den Baukörper.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers.
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.
- 5. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- Auf den Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist bei BauNVO einzuhalten sind.
- 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON / 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 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 6.2 Die Grundstücksflächen sind entlang der angrenzenden Erschließungsstraße in einer Tiefe von 3,00 m flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Gehölzen einzuzüchten. Notwendige Zulassung/Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstückszufahrten. Zudem kann diese Dienstleistungsbauweise ein repräsentativer Vorbereit gestaltet wird, so dass keine Sichtschutzpflanzung erforderlich wird.
- 6.3 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baumreihe aus standortgerechten Bäumen in der Mindestqualität HSt, bzw. StU 12-14 anzupflanzen. Die Bäume stehen in einem Abstand von 25 m. Die genaue Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 6.4 Die Grünabstände gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- HINWEISE**
- 1. DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DMSchG NRW). Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Aufwertaile Münster - An den Spichern 7, 48157 Münster schriftlich Grundstücksbesitzer zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DMSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2. WERBEANLAGEN**
Innerhalb der 20,0 m Bauverbotzone entlang der L 586 sind gem. § 25 / 28 StrVG NRW Werbeanlagen verboten.
- 3. EINSEHBARKEIT VON UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 4699) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liebsborn Straße 5, 59329 Wadersloh, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss des Rates der Gemeinde hat am 09.02.2019 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Wadersloh, den 19.05.2014

Bürgermeister *i.v. J. J.*

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat am 04.10.2013 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Wadersloh, den 19.05.2014

Bürgermeister *i.v. J. J.*

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauplanung hat vom 04.10.2013 bis 04.11.2013 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Wadersloh, den 19.05.2014

Bürgermeister *i.v. J. J.*

Der Rat der Gemeinde hat am 12.02.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulagern.

Wadersloh, den 19.05.2014

Bürgermeister *i.v. J. J.*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Wirkung vom 24.02.2014 bis 25.03.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Wadersloh, den 19.05.2014

Bürgermeister *i.v. J. J.*

Der Rat der Gemeinde hat am 08.05.2014 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wadersloh, den 19.05.2014

Bürgermeister *i.v. J. J.*

Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.

Wadersloh, den 19.05.2014

Bürgermeister *i.v. J. J.*

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 14.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wadersloh, den 21.07.2014

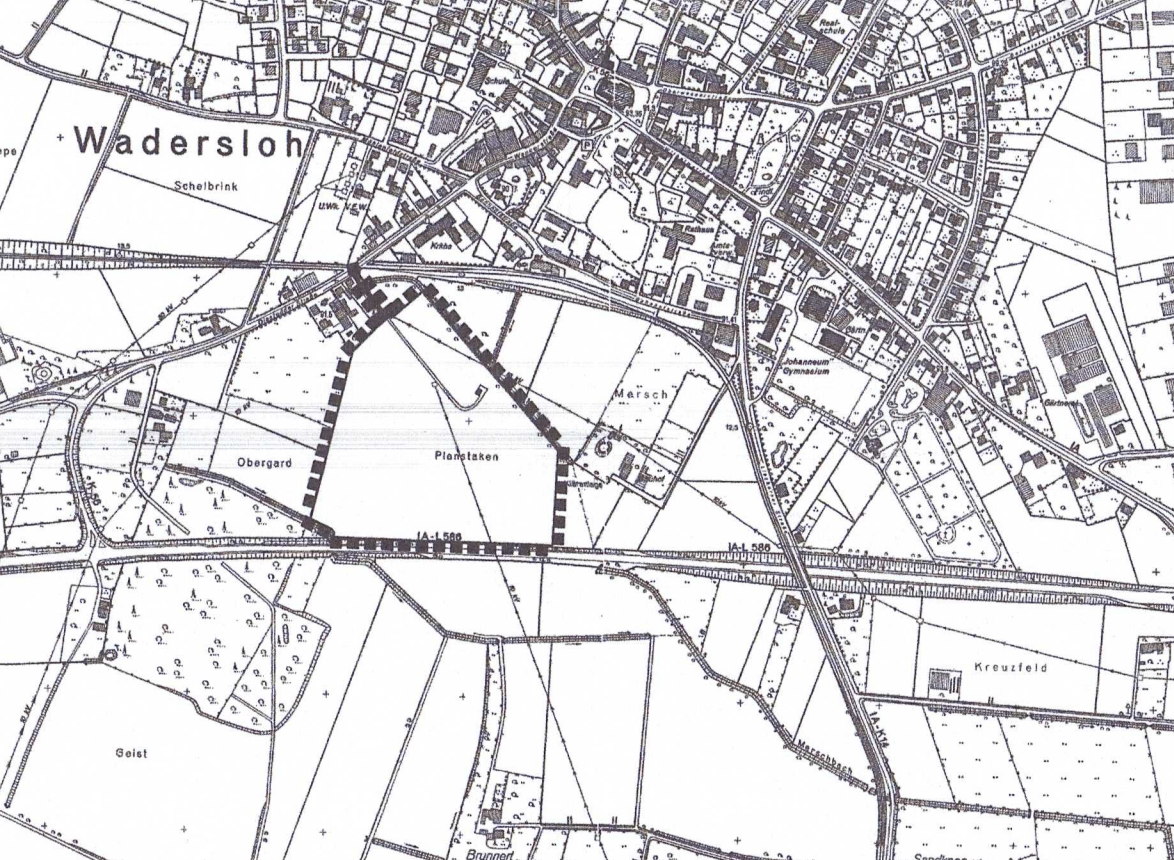
Bürgermeister *i.v. J. J.*

GEMEINDE WADERSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

"GEWERBEGEBIET WADERSLOH SÜD II"

(CENTRALIAPARK)



PLANÜBERSICHT M 1: 10.000

| DATUM | 08.05.2014 | Satzung |
|------------------|------------|---------|
| PL ^{OR} | 60 x 129 | |
| BEARB. | V1/Bo | |
| M. | 1: 1.000 | |

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danker Straße 15 · D-48683 Coesfeld
Telefon +49 (0) 5241 4000 · Telefax +49 (0) 5241 4000