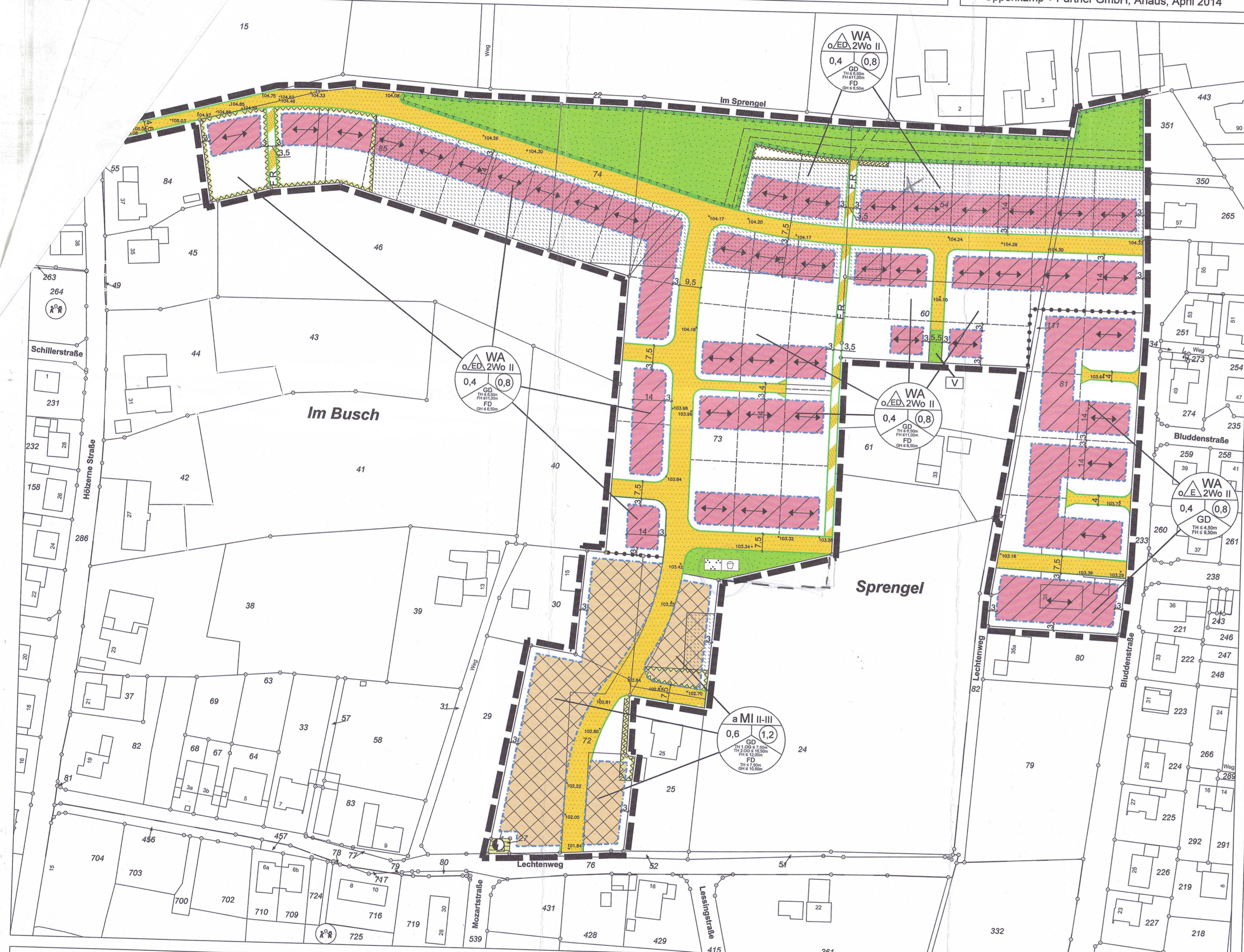


Flur: 53 und 27  
Flurstücke in der Flur 53:  
22, 27, 54, 60, 72, 73, 74, 85  
Flurstücke in der Flur 27:  
81, 117  
Größe des Plangebietes: 5,66 ha

**A. Nutzungsplan**  
B. Rechtsgrundlagen  
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen  
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beifügung ist diesem Bebauungsplan:  
- Begründung,  
- Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Stelzig - Landschaft, Ökologie, Planung, Soest, April 2014,  
- Immissionschutz-Gutachten - Geruchsmissionen auf das Plangebiet "Lechtenweg" in Wadersloh, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, April 2014

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548);  
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509));  
Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I. S. 1482);  
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 729);  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194);  
Das Landeswassergesetz (LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 929), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZVO vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Warendorf, den Kreis Warendorf - Der Landrat Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung im Auftrag LtD. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh vom 18.12.2013 beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.12.2013 offiziell bekannt gemacht.

Wadersloh, den 12. Mai 2014  
Bürgermeister: [Name]

Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 28.11.2013 bis 30.12.2013 statt.

Wadersloh, den 12. Mai 2014  
Bürgermeister: [Name]

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.02.2014 bis 25.03.2014 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.02.2014 offiziell bekannt gemacht.

Wadersloh, den 12. Mai 2014  
Bürgermeister: [Name]

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Wadersloh am 08.05.2014 als Satzung beschlossen worden.

Wadersloh, den 12. Mai 2014  
Bürgermeister: [Name]

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung werden am 19.11.2014 offiziell bekannt gemacht. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wadersloh, den 12. Mai 2014  
Bürgermeister: [Name]

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungswahlplan vom 19.02.2014 wird beachtet.

Wadersloh, den 12. Mai 2014  
Bürgermeister: [Name]

**C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**

**C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**

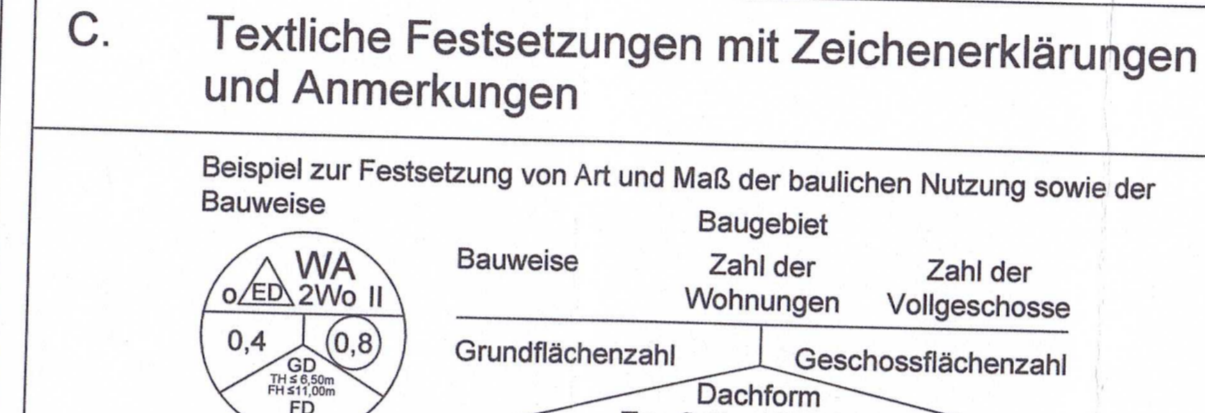
**C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO**

**C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**

**C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**

**C.6 Höchstdzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**

**C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**



**C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**  
Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.  
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,  
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

**C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO**  
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ) maximale Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Höhe der baulichen Anlagen Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Der Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,50 m. Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Die maximal zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhe wird ab dem unteren Bezugspunkt gemessen. Als unterer Bezugspunkt gilt die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche NHN - Höhe in den festgesetzten Planstraßen. Maßgeblich ist die Erschließungsseite zu bestimmen. Bei Eckgrundstücken ist eine Interpolation der beiden dem Baugrundstück nächsten NHN - Höhen für das Gebäude zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Planstraße mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Gebäudes (Grundstückachse). Der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen ist niveaugleich herzustellen.

**C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**  
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.) Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen. Hinweise: überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche In dem Mischgebiet ist im 2. OG entlang der die Gebäude erschließenden Planstraße sowie auf der entsprechenden rückwärtigen Gebäudesite ein Rücksitz gegenüber dem 1. OG um mindestens 1,20 m vorzunehmen. Diese Regelung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (Treppenhäuser, Aufzugshäuser einschließlich deren Zugänge).

**C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**  
Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig:  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, - innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der seitlichen Abstandsfläche des Hauptkörpers mit mindestens 1,00 m Abstand zur Verkehrsfläche (bei Stellplätzen = Längsstellplätze zur Verkehrsfläche), Eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 3,00 m zum Zwecke der Errichtung von Carports, Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist pro Baugrundstück einmal zulässig, wenn mit der baulichen Anlage ein Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper hergestellt wird. Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Die für die Baugrundstücke notwendigen Stellplätze sind auf den betreffenden Grundstücken von den Bauherren individuell nachzuweisen. Auf den Grundstücken sind für die erste Wohnung jeweils zwei und für die zweite Wohnung ein weiterer Stellplatz anzulegen.

**C.6 Höchstdzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**  
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

**C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

**C.8 Versorgungsflächen, die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB**  
Zweckbestimmung: Elektrizität

**C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**  
Zweckbestimmung: Spielplatz Zweckbestimmung: Parkanlage Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün Fuß-/Radweg (Die Darstellung der Fuß-/Radwege innerhalb der Grünflächen ist nachrichtlich - nicht lagegenau.)

**C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB**  
Der Auslegung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zum Teil durch Anlage eines extensiven Landschaftsrausens mit Strauchgruppen und die Pflanzung einer Obstbaumreihe und großkronigen Straßenbäumen im Bereich der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Aussagen zur Ausgestaltung der Maßnahmen und entsprechende Pflanzlisten sind dem Umweltbericht (Büro Stelzig, Soest, April 2014) auf Seite 22f. zu entnehmen.

Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen verbleibt nach dem "Warendorfer Modell" ein Kompensationsdefizit von ca. 10.921 ökologischen Werteinheiten. Dieses soll durch externe Maßnahmen im Bereich des Biesterbaches in der Gemarkung Wadersloh (Flurstück 18 in der Flur 102 und Renaturierung des Biesterbaches umgesetzt werden. Diese Flächen werden nach § 135a (2) BauGB zum Ausgleich der durch die Bebauung und die Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffe als Sammelausgleich zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen, damit die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht wirksam werden: Alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugbietes sollen außerhalb der Hauptbrutzeit, also vom 1. August bis 14. März, erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu minimieren. Die eigentlichen Bauarbeiten (Errichtung der Häuser) sind davon nicht betroffen, es geht um die erstmalige Räumung und damit Entwertung der für den Bau vorgesehenen Flächen für die Brutvogelfauna. Für die Feldlerche ist am Rande oder auch innerhalb der gemeindeeigenen Oco-Pool-Fläche am Biesterbach ein mindestens 100 m langer, ca. 5-10 m breiter Brachstreifen einzuplanen. Der Brachstreifen kann randlich oder auch in der Fläche liegen. Pflegeschnitte außerhalb der Brutzeiten (nach dem 31.7.) sind zulässig, sofern sie die Verbindung unerwünschter Sukzessionen, etwa durch Distel o.ä. dienen. Diese Maßnahme ist auch für andere Arten der offenen Feldfluren von Nutzen.

Zusätzlich werden folgende Empfehlungen vor allem zum Schutz von Insekten und Fledermäusen bezüglich der Beleuchtung im Plangebiet getroffen:  
- Von Passanten nicht frequentierte Bereiche sollen nicht beleuchtet werden.  
- Es sollen Bewegungsmelder und Dimmer verwendet werden, um Energieverbrauch und die Lichtmissionen zu begrenzen.  
- Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtquellen einzurichten, sofern dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.  
- Zur Beleuchtung sollen abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse verwendet werden.  
- Leuchtmittel sollen nicht heller und wärmer als unbedingt nötig sein. Eine Temperatur von 60° C sollte nicht überschritten werden.  
- Die Wellenlänge des Lichtes soll 590 nm nicht unterschreiten.

Zur langfristigen Sicherung und zum Ausbau des Quartiersangebotes für Fledermäuse wird folgende Empfehlung gegeben:  
An den zukünftigen Gebäuden sollen an sechs bis acht Stellen Hohlblocksteine als Lebensstätte für Fledermausarten angebracht werden.

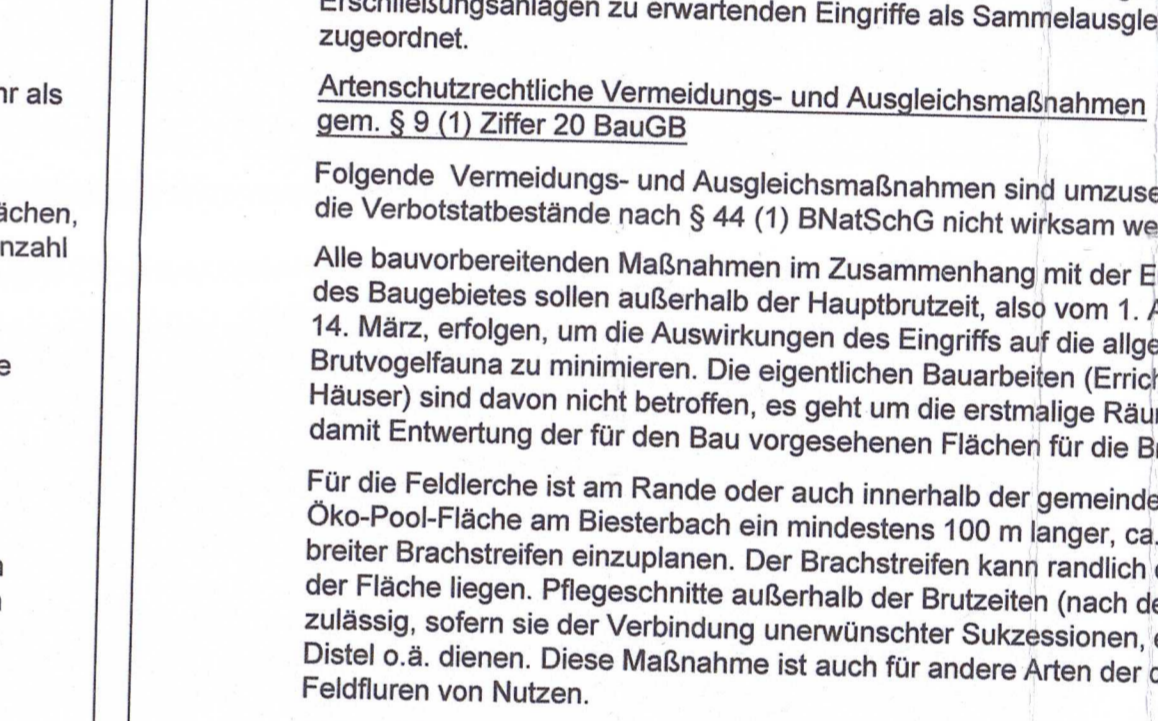
**C.11 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)**  
Gestaltung baulicher Anlagen: Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen. Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen nur einheitliche Materialien und Farben sowie einheitliche Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachform: GD / FD Für die Hauptbaukörper sind geeignete Dächer (GD) und Flachdächer (FD) zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximaltraufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen oder 90 cm betragen. Die Gärten an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**  
Maßzahl (in m) vorhandene Bauung vorhandene Flurstücksgrenze vorhandene Flurstücksnummer mögliche Grundstücksenteilung

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251/5919001 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Gem. § 17 (2) Trinkwasserverordnung dürfen Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude nicht (oder nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung) mit Regenwasser- oder Brauchwasseranschlüssen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Gem. § 17 (2) Trinkwasserverordnung sind die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Erforderlichenfalls sind die Nicht-Trinkwasser-Einnahmestellen gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 und die DIN EN 806 hingewiesen. Gem. § 13 (4) Trinkwasserverordnung ist es im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installierte Regen- oder Brauchwasseranlage dem Gesundheitsamt des Kreises Warendorf 4 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.



**Gemeinde Wadersloh**  
Bebauungsplan Nr. 63  
"Lechtenweg I"  
Verfahrensstand:  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 10.000  
F:\Cad\Projekte\Wadersloh\Lechtenweg 07.04.2014 Te

0 20 40 60 80m  
Maßstab im Original 1 : 1.000 07.04.2014 Norden

**Drees Huesmann** Planer  
Vennhofallee 97  
D-33689 Bielefeld  
fon 05205.32306502  
fax 05205.22679  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de