

### 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, 3 und 4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,7 Grundflächenzahl  
 (1,4) Geschossflächenzahl  
 h max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6  
 Baugrenze
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Zu erhaltende Einzelbäume  
 Flächen Zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze  
 123 Vorhandene Flurstücksnummer  
 Vorhandene Gebäude

### 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 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. (Abstandsklasse) 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 Abstandsklasse (höheres Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein 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 Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß sogenannter „Wadersloher Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh – BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster im August 2008) ausgeschlossen.
- Das sind:
- Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente
    - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln
    - Apotheken
    - kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
    - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
    - Heim- und Kleintierfutter, u.a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervogel (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden)
  - Liste der zentrenrelevanten Sortimente
    - medizinisch und orthopädische Artikel
    - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
    - Bekleidung, Beleidungszubehör, Kürschnerwaren
    - Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
    - Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)
    - Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)
    - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
    - Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)
    - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (Kleingeräte)
    - Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
    - Musikinstrumente und Musikalien
    - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf
    - Bücher und Fachzeitschriften
    - Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
    - Kunstgegenstände, Bilden, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
    - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
    - Spielwaren, Basteln
    - Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
    - zoologischer Bedarf und lebende Tiere
    - Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
    - Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
    - Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
    - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör
    - Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
    - Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, 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 funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte darf nicht mehr als 100 qm umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß obenstehender Auflistung angeboten werden.

- 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)**
- Im 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 (5) und (9) i.V.m. § 8 (2) BauNVO).
- 4 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 Betriebskafeterien, 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.
- 5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) 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 Meter über NN im Mittelpunkt (Schnittpunkt Längs- und Quersache) der überbauten Fläche durch den Baukörper.  
 Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Baukörper.  
 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.
- 6 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (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.
- 7 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 7.1** Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- |                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Sträucher - STR. 1XV, MW, 80-120: | Hartriegel         |
| Cornus sanguinea                  | Hassel             |
| Corylus avellana                  | Weißdorn           |
| Crataegus spec.                   | Schlehe            |
| Prunus spinosa                    | Hundsrose          |
| Rosa canina                       | Faulbaum           |
| Rhamnus frangula                  | Ohrwede            |
| Salix aurita                      | Grauweide          |
| Salix cinerea                     | Birkweide          |
| Salix fragilis                    | Korbweide          |
| Salix viminalis                   | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra                    |                    |
- Bäume II. Ordnung - LHEI, 1XV, MW, 100-150:**  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Prunus avium Vogelkirsche  
 Sorbus aucuparia Eberesche
- 7.2** Werden die baulichen Anlagen höher als 10,0 m ausgeführt, ist eine Eingrünung durch Bäume I. Ordnung (z.B. Eiche, Linde, Esche oder Ahorn) zur freien Landschaft mit einem Pflanzabstand von durchschnittlich 10,0 m vorzunehmen. Der Stammumfang soll mindestens 20 cm betragen.

### HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL -Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster– An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DStSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2. ARTENSCHUTZ**
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG dürfen Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden.
- 3. EINSEHBARKEIT VON UNTERLAGEN**
- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liesborner Straße 5, 59329 Wadersloh, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
 Planzeichenverordnung 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 Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.  
 Landschaftsgesetz NRW (LGr) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.  
 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss des Rates der Gemeinde hat am 08.09.2014 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 15.09.2014 öffentlich bekannt gemacht. Wadersloh, den 26. Juni 2015

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 23.09.2014 bis 10.10.2014 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den 26. Juni 2015

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 23.09.2014 bis 10.10.2014 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den 26. Juni 2015

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 17.12.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss wurde am 23.12.2014 öffentlich bekannt gemacht. Wadersloh, den 26. Juni 2015

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Wadersloh, den 26. Juni 2015

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 24.06.2015 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Wadersloh, den 26. Juni 2015

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Wadersloh, den 26. Juni 2015

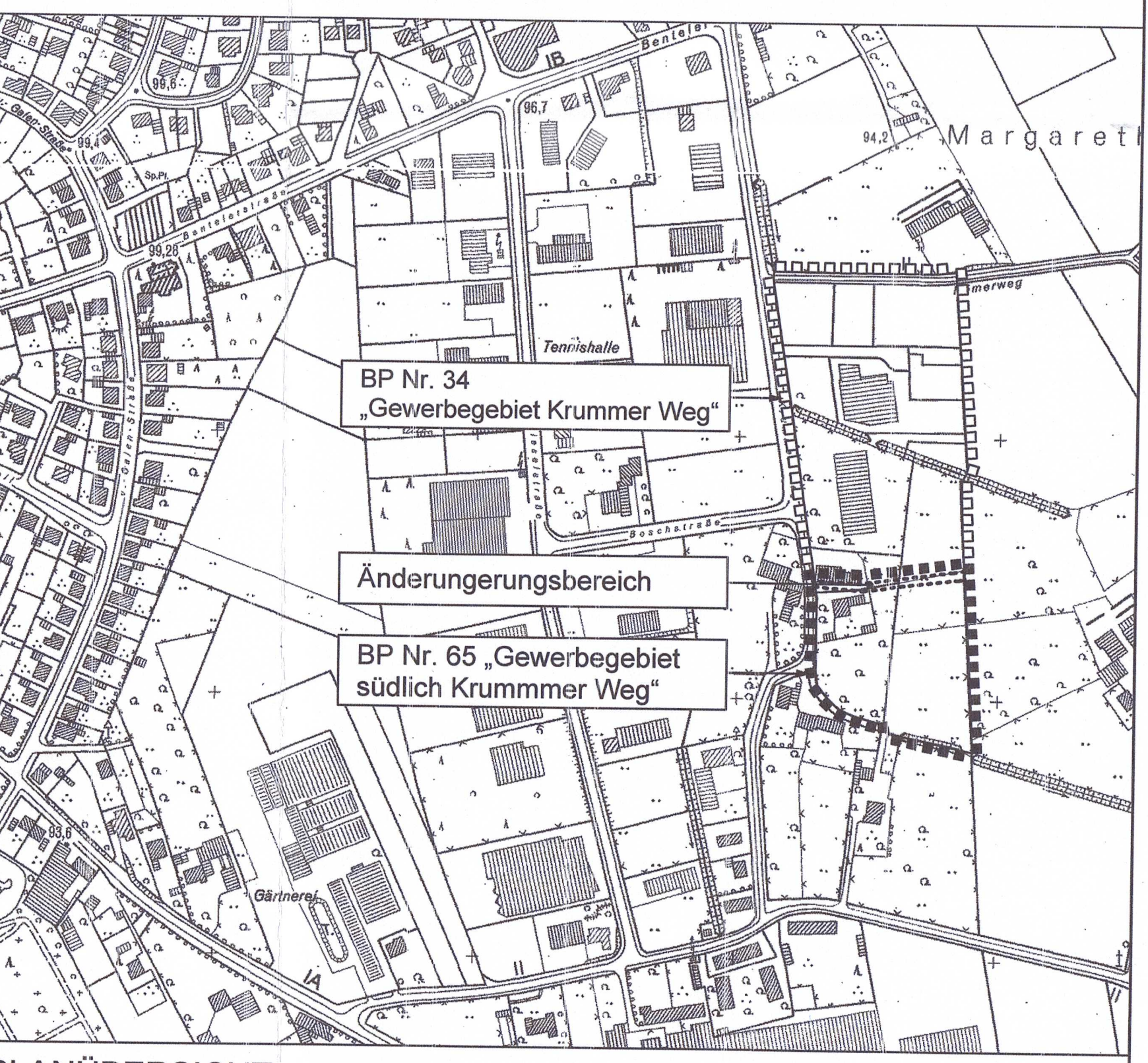
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dem Vollzug der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Wadersloh, den 1.0.2015

Bürgermeister

## GEMEINDE WADERSLOH

### BEBAUUNGSPLAN NR. 65

#### „GEWERBEGEBIET SÜDLICH KRUMMER WEG“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	24.06.2015
Satzungsbeschluss	
PL <sup>GR</sup>	90 / 60
BEARB.	Bo
M.	1 : 1000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Danzon, Straße 15 • D-48535 Coesfeld Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088 info@wolterspartner.de	