

Ortsteil Wadersloh  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan "Erweiterung  
Lebensmittelmarkt am  
Poßkamp"

Gemarkung: Wadersloh  
Flur: 22  
Flurstück: 624 und 697  
Größe des Plangebietes: 0,44 ha  
Gebietsabgrenzung:  
Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 541, Gemarkung Wadersloh, Flur 22 (K14);  
Im Osten: durch die westliche Grenzen des Flurstückes 696, Gemarkung Wadersloh, Flur 22;  
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 626, 627 und 552, Gemarkung Wadersloh, Flur 22;  
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 712 und 607, Gemarkung Wadersloh, Flur 22.

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:  
A. Zeichnerische Festsetzungen  
B. Rechtsgrundlagen  
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen  
D. Örtliche Bauvorschriften  
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt  
F. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Beigefügt ist diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:  
- Begründung  
Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Lebensmittelmarkt am Poßkamp" werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gartenstraße" in dem entsprechenden Geltungsbereich durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt am Poßkamp" ersetzt. Mit dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Lebensmittelmarkt am Poßkamp" gelten - bezogen auf den Geltungsbereich - entgegenstehende Festsetzungen als aufgehoben.

B. Rechtsgrundlagen  
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);  
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);  
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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);  
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);  
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).  
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liesborner Str. 5, 59329 Wadersloh einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen  
Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise  
  
C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO  
C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO  
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Geschäfte und Bürobüros,  
- Einzelhandelsbetriebe,  
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
i.V.m. § 1 (9) BauNVO bei erfolgtem Nachweis der Atypik:  
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit dem Kernsortiment Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel, Heim- und Kleintierfutter. Der Verkauf von zentralrelevantem Sortiment ist als Randsortiment und Aktionsware zulässig.  
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungstätten.  
Hinweis:  
Als zentrenrelevantes Sortiment nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh 2008, BBE Münster gelten:  
- medizinisch und orthopädische Artikel  
- Haushaltsstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche  
- Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren  
- Schuhe, Leder- und Taschenwaren  
- Wohnraumleuchten (Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten)  
- Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)  
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren  
- Heimtextilien (Raumdekoration, Bettware)  
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische 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, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel  
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck  
- Spielwaren, Basteln  
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbeezerzeugnisse, Trockenblumen)  
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere  
- Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse  
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software  
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone  
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör  
- Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf  
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate  
Bedingte Festsetzungen gem. § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB  
In dem Geltungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO  
(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)  
Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und Vollgeschosse  
maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
0,6  
Nach § 19 (4) Nr. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von Gebäuden mit geneigten Dächern (GD) beträgt 8,00 m.  
Eine Überschreitung der Firsthöhe ist für installationstechnische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer maximalen Höhe von 9,50 m zulässig.  
Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird die Oberkante der fertig ausgebauten Verkehrsfläche des "Poßkamp" in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.  
C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegenstehen.  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
C.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB  
Innerhalb der festgesetzten Fläche gelegene Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

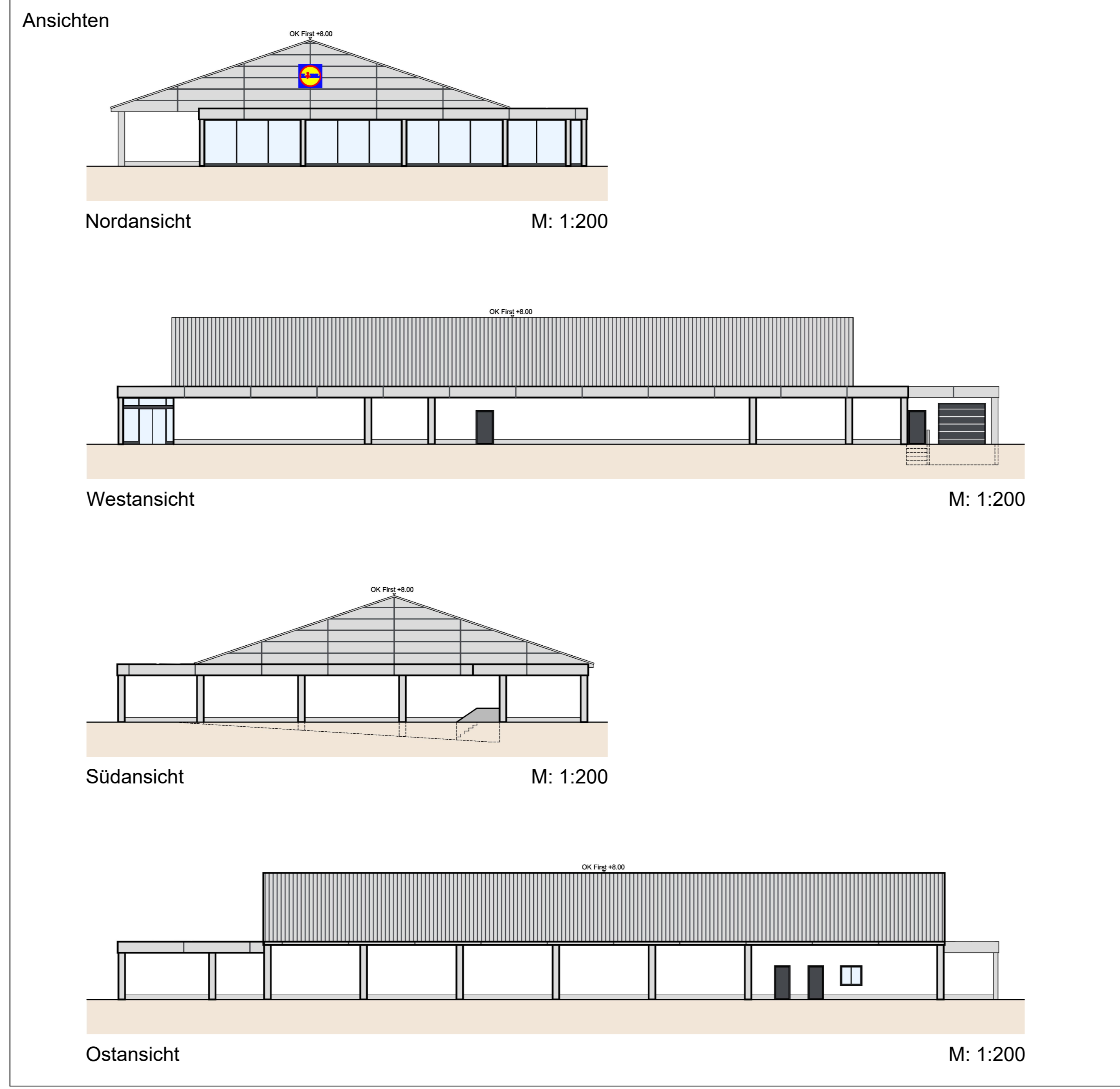
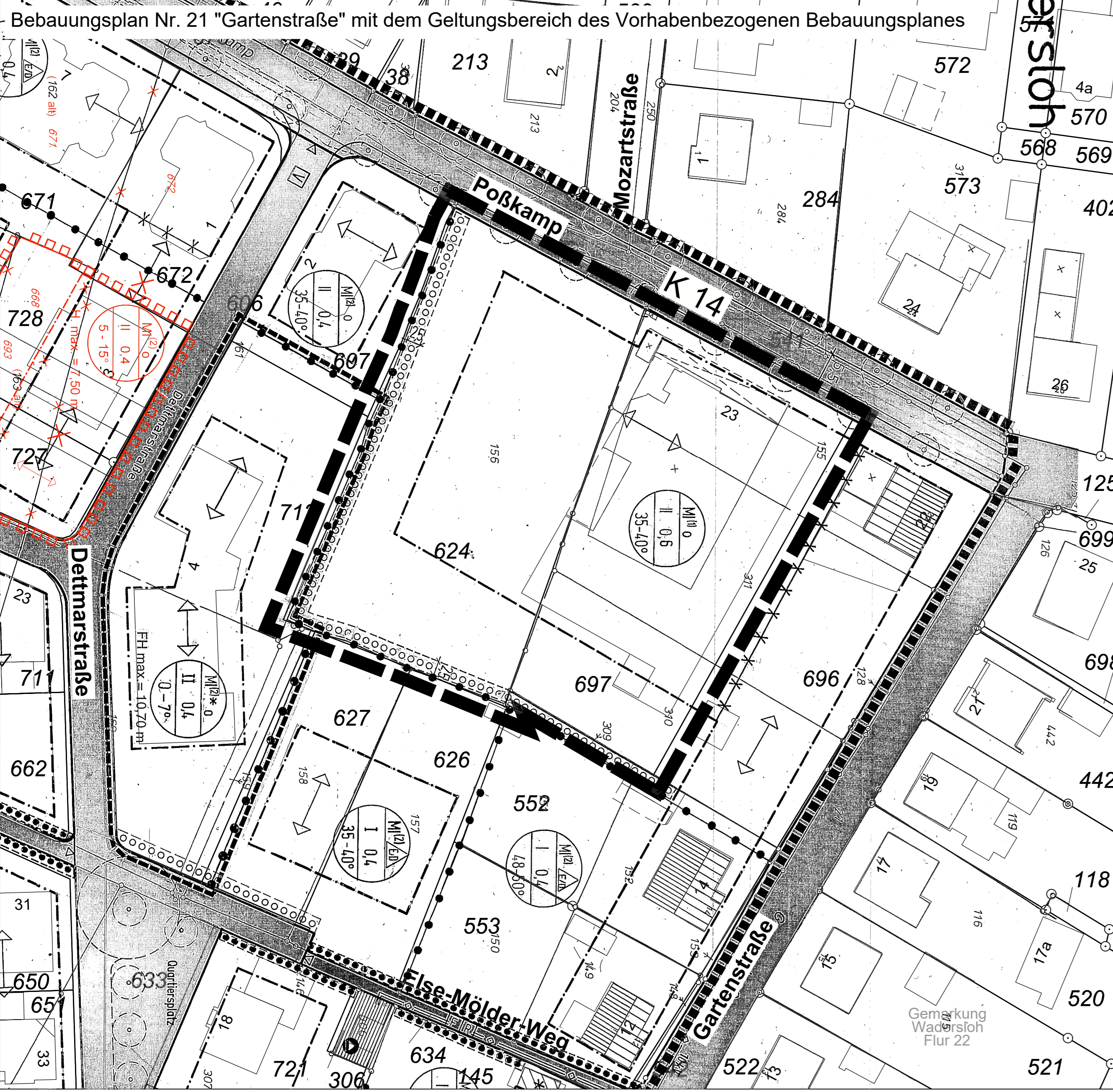
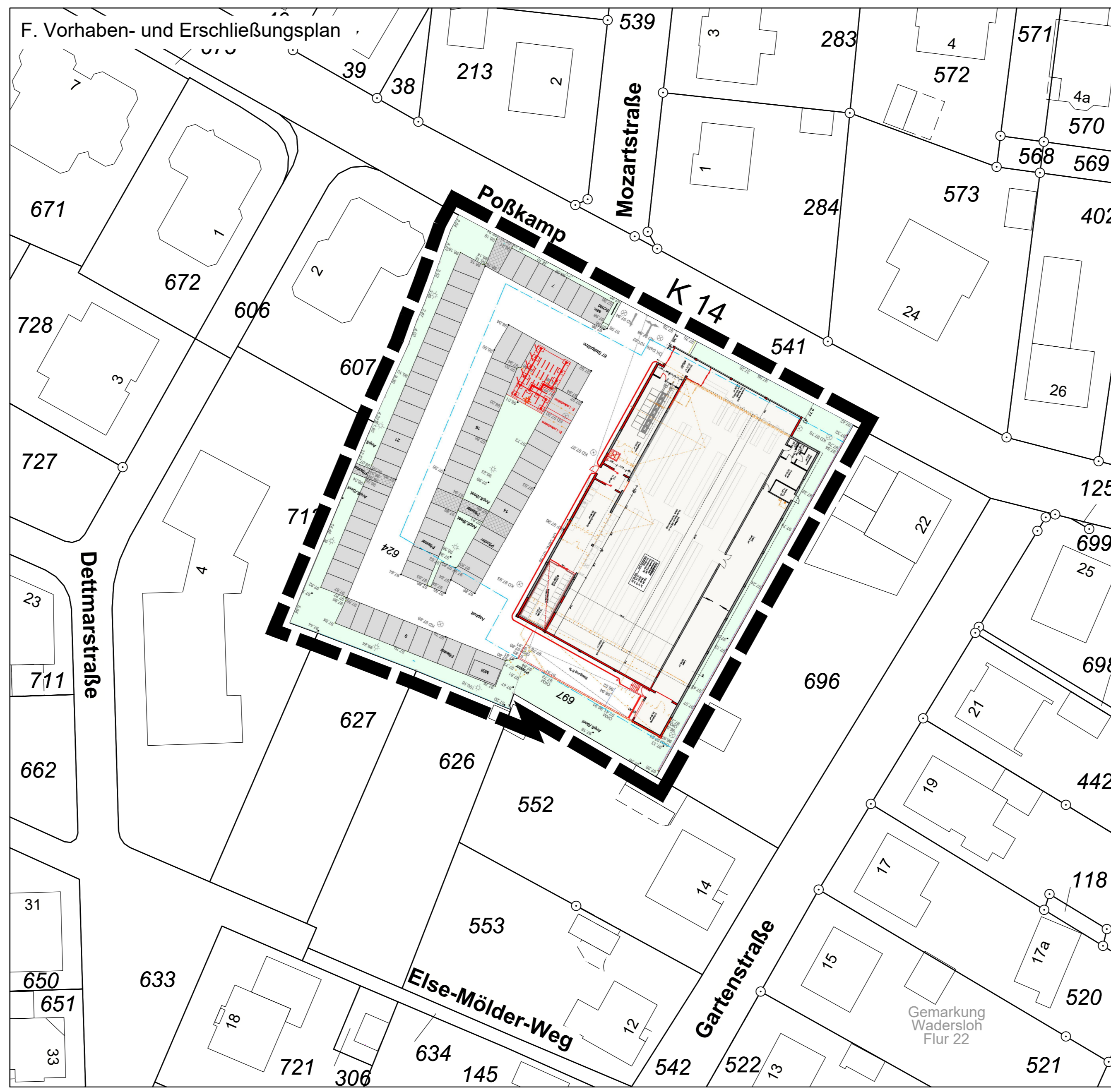
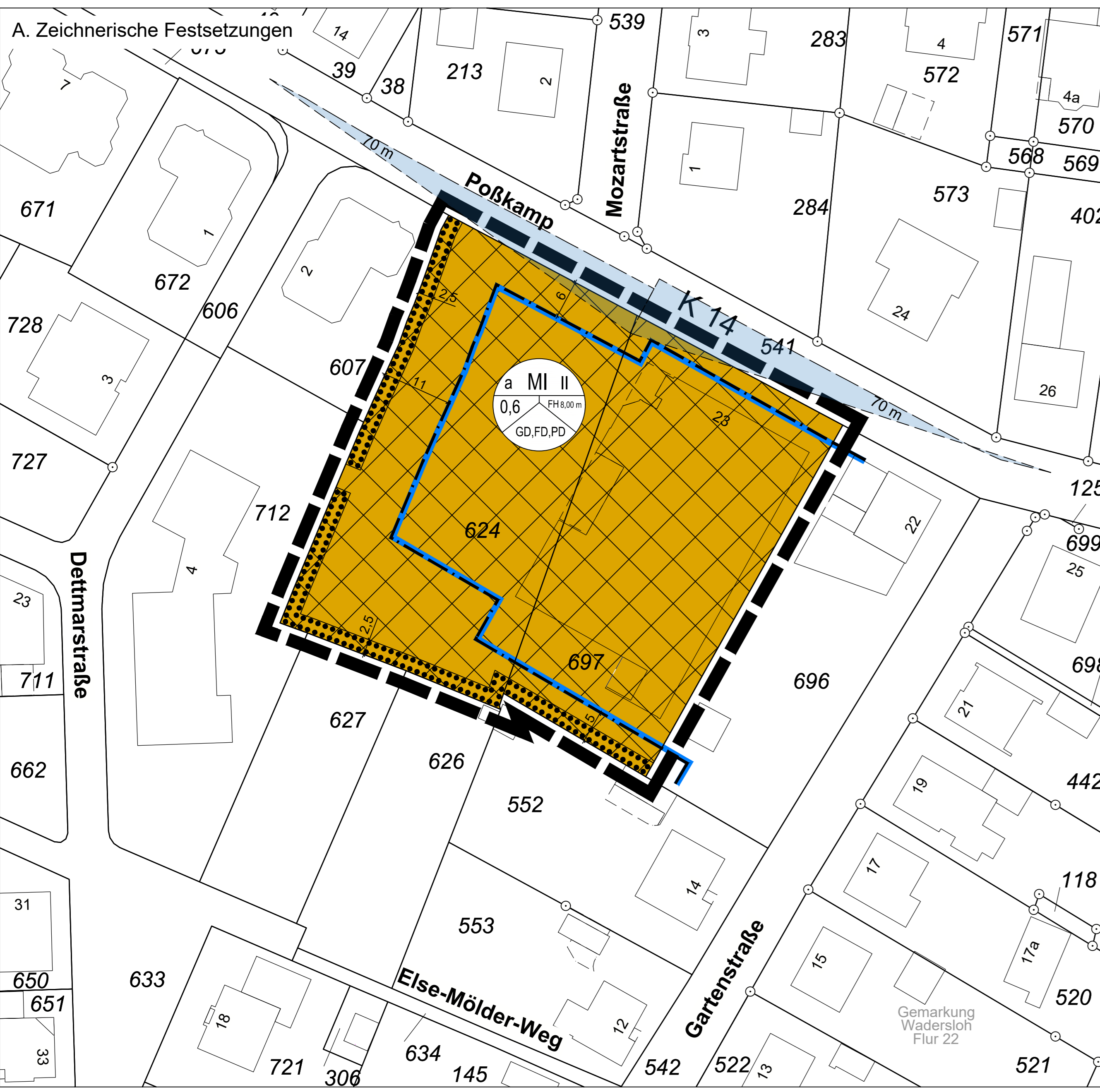
Artenschutz  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten ist die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen außerhalb der Zeit vom Anfang März bis Ende September d.h. innerhalb der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf. Vor der Beseitigung relevanter baulicher Anlagen ist zu prüfen, ob eine Quartiersnutzung durch planungsrelevante Fledermausarten erfolgt.  
Falls eine Quartiersnutzung bestätigt werden kann, sind die Abrissarbeiten bis zur Aufgabe der Quartiersnutzung zu verschieben oder die Tiere sind fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Die Bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf.  
Immissionsschutz  
Zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren:  
1. Die Gutachtliche Stellungnahme der TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG (Gutachtliche Stellungnahme Geräuschmessungen und -immersion durch einen Lebensmittelmarkt „Poßkamp“ in 59302 Wadersloh nach Erweiterung, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG - Labor für die Geräusch- und Immissionsmessungen von Gebäuden, Oktober 2019) ist Bestandteil der Genehmigung und die genannten Schutzmaßnahmen sind bei der Bauausführung und beim Betrieb der Anlage zu beachten und umzusetzen.  
2. Die von der Anlage, sowie von dessen Nebenanlagen und allen weiteren zum Betrieb zugehörigen Bereiche verursachten Geräuschmissionen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen. Vor allem an der in der Tabelle Immissionspunkte (IP) und Immissionsrichtwerte genannten schutzbedürftigen Bebauung darf der Betrieb nicht zu einer Überschreitung der angegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) beitragen.  

IP	Ort	Gebietsentfernung	Richtwert in dB(A) Tag/Nacht
IP1	Deitmarstraße 2	MI	60 / 45
IP2	Mozartstraße 2	WA	55 / 40
IP3	Mozartstraße 1	WA	55 / 40
IP4	Poßkamp 24	WA	55 / 40
IP5	Gartenstraße 22	MI	60 / 45
IP6	Gartenstraße 14	MI	60 / 45
IP7	Deitmarstraße 4	MI	60 / 45
IP8	Flurstück 627	MI	60 / 45
IP9	Flurstück 626	MI	60 / 45

  
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte dürfen auch durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände nicht überschritten werden.  
3. Die Betriebszeit und Öffnungszeit für Kunden darf an Werktagen (MO-SA) maximal 6:30 bis 21:30 Uhr betragen.  
4. Die Warenanlieferung inkl. An- und Abfahrt des Lkws erfolgt an Werktagen (MO-SA) zwischen 6:00 und 22:00 Uhr.  
5. Die Anlieferung von Waren haben am Rampensicht (Rampenniederfahrt) zu erfolgen.  
6. Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind auf die in der Tabelle genannten Werte begrenzt.  

Quellenbezeichnung / Lage Betriebszeitraum	Schallleistungspegel LWA / dB(A)
Rückkühler (Bäsele), Variante Low Noise	tags ≤ 69
Bäsele - 394333	nachts ≤ 69
Schallleistungspegel:	69 dB(A)
Schalldruckpegel (5m):	42 dB(A)
Schalldruckpegel (10m):	37 dB(A)

  
Die Emissionen der Geräte müssen einzelnfrei nach Definition der TA Lärm sein und dürfen keine Impulsart aufweisen.  
7. Die Entleerung sind in weitestgehend geschlossenen Sammelboxen unterzubringen. Diese Boxen sind an den Seitenwänden sowie im rückwärtigen Bereich und Dachbereich geschlossen und nur zum Marktingang geöffnet (Schalldämm-Maß von ca. RW = 10 dB).  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.  
Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:  
(bzgl. Bebauung) September 2019  
(bzgl. Flurstücksnachweise) September 2019  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist geometrisch eindeutig.  
Warendorf, den .....  
Kreis Warendorf - Der Landrat  
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung  
Im Auftrag  
Wadersloh, den .....  
Ltd. Kreisvermessungsdirektor  
Wadersloh, den .....  
Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Wadersloh, den .....  
Bürgermeister  
Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Ort und Zeit der Bereithaltung werden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Durchführung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Wadersloh, den .....  
Bürgermeister  
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt.  
Wadersloh, den .....  
Bürgermeister



D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW  
Dachform / Dachneigung  
GD Geeignetes Dach  
FD Flachdach  
PD Pultdach  
Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0°-5°, geneigte Dächer mit First (GD) mit einer Dachneigung von 18°-40° sowie Pultdächer (PD) bis maximal 15° Dachneigung zulässig.  
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt  
Maßzahl (in m)  
23 vorhandene Bebauung  
624 Flurstücksnummer  
vorhandene Flurstücksgrenze  
Flur 22 Flurbezeichnung  
Sichtdreieck  
Denkmäler  
1. Erste Erdbebenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).  
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Gemeinde **Wadersloh**  
Ortsteil Wadersloh  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Erweiterung Lebensmittelmarkt  
am Poßkamp"

Verfahrensstand:  
Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Übersichtsplan M 1 : 5.000  
0 10 20 30 40m  
Maßstab im Original 1 : 500  
Norden

Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vornholle 97  
D-33669 Bielefeld  
fon +49 5205 72980  
fax +49 5205 729822  
info@dhp-sennestadt.de  
www.dhp-sennestadt.de