Gemeinde **Wadersloh**

OT Liesborn

Bebauungsplan Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“

Gemarkung:	Wadersloh
Flur:	129
Größe des Plangebietes:	0,45ha

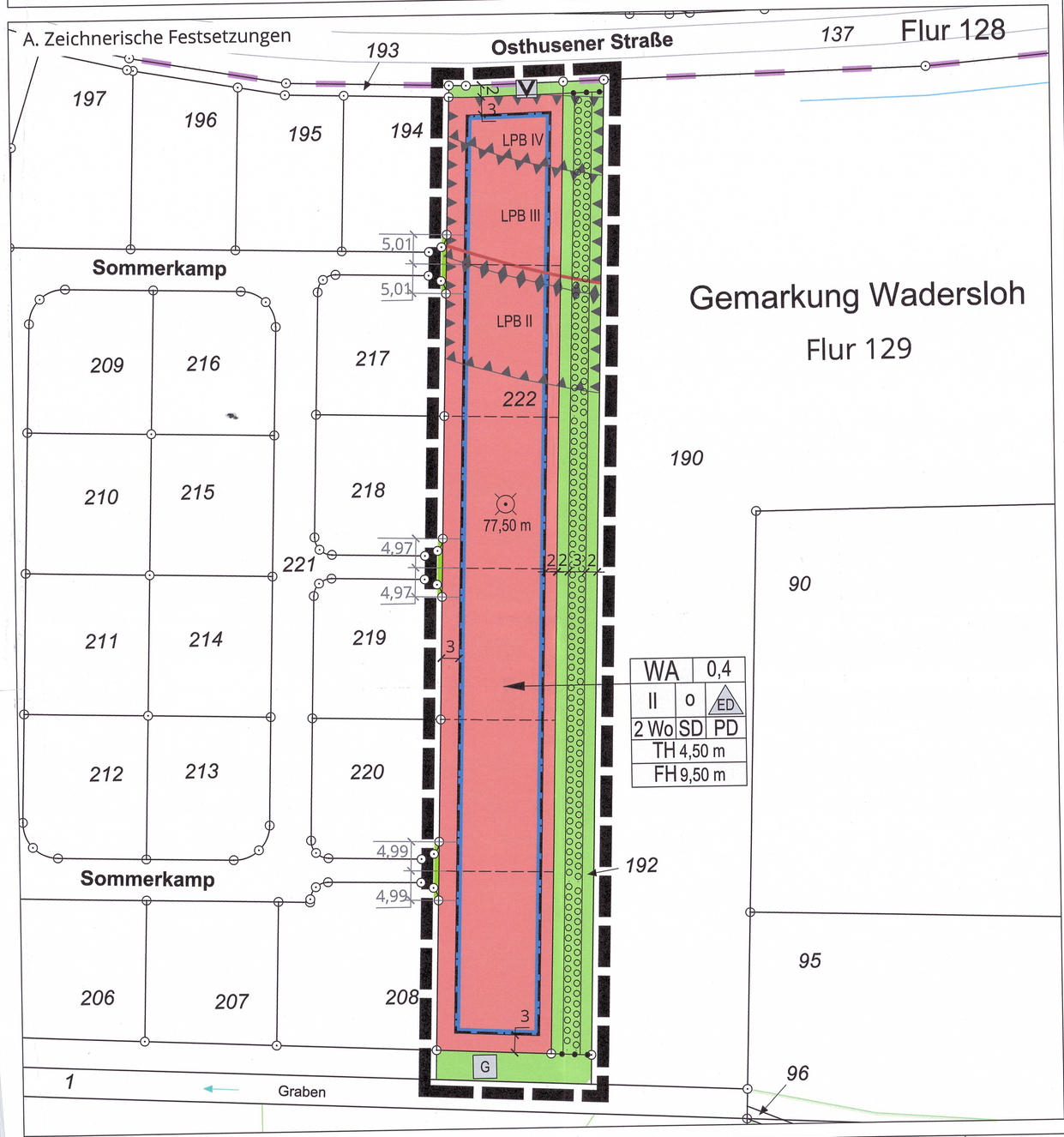
Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Bebauungsplan Nr. 75 „Sommerkamp“ II. Bauabschnitt, Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, 11/2021)
- Geruchsimmissionsprognose inkl. Relevanzprüfung (Normec uppenkamp GmbH, Ahaus,November 2022)

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.0.2023 (BGBl. I Nr. 6);

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;

§ 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 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

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).

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 12 (3) des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792);

Anmerkung
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

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, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

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

Grundflächenzahl und Vollgeschosse

0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 4,50 m — Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m

FH 9,50 m — Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

77,50 m — Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt eine Höhe von 77,50 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

Als Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen zu öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten. Garagen müssen zudem auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2 Wo — Pro Einzelhaus bzw Doppelhaushälfte sind maximale zwei Wohnungen zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

G — Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptbaukörper zu mindestens 50 % mit Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsener˙gie auszustatten (Solarmindestfläche).

C.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

LPB II–IV — Lärmpegelbereiche (LPB) II–IV

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II–IV. Bei der Neuerrichtung, Sanierung sowie wesentlichen Um- und Anbauten von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
II	55 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn für den Schlafraum zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 aufweisen.

Beurteilungspegel tags = 55 dB(A)

Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind im tagsüber mit mehr als 55 dB(A) belasteten Bereich (nördlich der gekennzeichneten Linie) im Schallschatten der Gebäude zu errichten.

C.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,00 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von 4 Trieben und einer Höhe von 60–80 cm zu wählen.

Begrünung von Dachflächen
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden.

Beschaffenheit von Stellplätzen
Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, deren Zufahrten und private Wege sind aus durchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachform

SD — Satteldach

PD — Pultdach (hier: ausschließlich gegenläufiges/versetztes Pultdach)

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer und gegenläufige/versetzte Pultdächer zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind zudem auch mit Flachdach zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe 1/2 der Baukörperlänge an der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang und zu Dachgraten einhalten.

Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Traufline unterbrechen, dürfen 1/3 der Baukörperlänge an der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Doppelhäuser sind in der Gestaltung der Außenwände und der Dächer hinsichtlich der Materialwahl, der Farbgestaltung und der Dachneigung einheitlich zu errichten. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

25 — vorhandene Bebauung

Flur 128 — Flurbezeichnung

222 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

3 — Maßzahl (in m)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grundstückszufahrt

Denkmäler
1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 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 (§§ 16 und 17 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Altlasten
Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub ausergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Bauzeitenbeschränkung
Die Baufeldräumung ist im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Juli unzulässig.

Zeitliche Beschränkung von Baumfällungen und Gehölzschnitt
Im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten durchzuführen.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen wird eine zweckdienliche Beleuchtung empfohlen (siehe artenschutzrechtliche Vorprüfung, Seite 19f.).

Trinkwasserleitung
Es wird darauf hingewiesen, dass am nördlichen Rand des Plangebietes südlich der Osthusener Straße innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün) eine Trinkwasserleitung verlaufen kann. Die genaue Lage der Leitung ist vor Beginn der Veräußerung der dort anliegenden potenziellen privaten Grundstücksflächen verbindlich zu benennen.

Überflutungsvorsorge
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt der festgesetzte untere Bezugspunkt (siehe C.3).

Es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.

Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Vorgartengestaltung
Auf die Satzung der Gemeinde Wadersloh über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der Grundstücke in der Gemeinde Wadersloh (Vorgartensatzung) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
Stand: 11.10.2022

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Warendorf, den .....

Kreis Warendorf - Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung

Im Auftrag
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

.....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 26.10.2022 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde vom 31.10.2022 bis 07.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Wadersloh, den 23. JUNI 2023

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.03.2023 bis 17.04.2023 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde vom 02.03.2023 bis 16.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Wadersloh, den 23. JUNI 2023

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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 am 21.06.2023 als Satzung beschlossen worden.

Wadersloh, den 23. JUNI 2023

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist in der Zeit vom 24.06.2023 bis 01.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt am 02.07.2023 in Kraft.

Wadersloh, den 10. JULI 2023

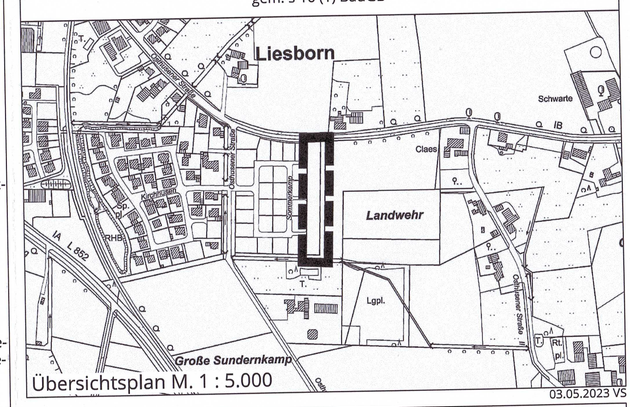
Bürgermeister

Gemeinde **Wadersloh**

OT Liesborn

Bebauungsplan Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“

Verfahrensstand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

03.05.2023 VS

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de