



- ### PLANZEICHENERLÄUTERUNG
- #### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- ##### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
  - H max = Maximale Gebäudehöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - TH max = Maximale Traufhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- ##### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
  - Baugrenze
- ##### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - F + R - Fußweg / Radweg
    - P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- ##### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- RRB Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
  - Regenrückhaltebecken/Abwasserbeseitigung
  - Schmutzwasserpumpwerk
  - Trafostation
- ##### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
- ##### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Wasserflächen
  - Fläche für die Wasserwirtschaft
- ##### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ##### SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- ##### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- ▬ Bahnanlage (außerhalb des Plangebietes)
- ##### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - 68 Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagener Baumstandort
  - ▬ Lärmschutzwand (außerhalb Plangebiet H. = 4,5 m bezogen auf Niveau Betriebsgelände Busbetrieb)
  - geplante Endausbauhöhen der Erschließungsstraßen
- Genehmigungsvermerk  
Geobasisdaten: Kreis Warendorf,  
Vermessungs- und Katasteramt  
Az.: 62 13 62

- ### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- 35 - 48° Dachneigung
- ### TEXT
- #### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerkes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist die Bebauung im Plangebiet erst zulässig, wenn die in der Planzeichnung westlich der Bahnlinie nachrichtlich dargestellte geplante Lärmschutzwand errichtet ist.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1, (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
    - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen Gebäude-, First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.  
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte First- und Traufhöhe ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der endgültigen Erschließungsanlage. Gemessen wird in der Straßenecke in der Mitte zwischen den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt zu der der Hauseingang orientiert ist. Die Straßenausbauhöhen sind auf die im Plan eingetragene Schachdeckelhöhe 75,80 m ü NNH in im Kreuzungsbereich Osthusener Straße / Einfahrt Baugelbe bezogen.  
Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.  
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut (Unterkante Platte / Oberkante Konterlatung / Unterspannbahn). Die Firsthöhe ist die Oberkante Dacheindeckung.
    - Grundflächenzahl  
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25 % zulässig.
  - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
    - entfallen
    - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO müssen - sofern diese zulässig sind - von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (wie Fuß-/Radwegen) und/oder öffentlichen Grünflächen mit ihrer Längs- oder Rückseite einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
  - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
    - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muss bei zwei Wohneinheiten mindestens 400 qm pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte betragen.
  - FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
    - Entlang der „Uferstreifen“ des bestehenden und des naturnah auszubauenden Krumme Bachs (Gewässer i.S.d. WHG) sind in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung (Grenze „Wasserfläche RRB“ zur „Fläche zur Anpflanzung“, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, unzulässig.
  - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 

Grundlage: Gutachten Uppenkamp und Partner, Verkehrs- und Gewerbelärmeinträge: NR 538905-3 auf das Bebauungsplangebiet Kirchhusen und NR 538905-2 auf das Bebauungsplangebiet Ehemalige Kemper-Werke in Wadersloh Ortsteil Liesborn, Ahaus, 05.12.2009 - aktualisiert: 16.01.2014 und 26.08.2015

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen.  
In die Schallschutzfenster ist eine schalldämmende Zwangslüftung einzubauen.
  - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Bahnlinie sind bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) Schalldämmmaße entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen einzuhalten. Für die einzelnen Lärmpegelbereiche gelten folgende Schalldämmmaße:**

- ### FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (dunkel lasiert, natur oder hell / pastellfarben gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Holzhäuser dürfen jedoch nicht als Blockhäuser oder als Fachwerkhäuser errichtet werden.  
Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.  
Für aneinandergrenzende Häuser (Doppelhäuser) ist das gleiche Material zu verwenden.
  - DACHFORM**  
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
  - DACHEINDECKUNG**  
Geneigte Dächer sind mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannern (Ziegeln) Dachsteinen oder Blecheindeckungen einzudecken.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) nachgewiesen werden können.  
Für aneinandergrenzende Häuser (Doppelhäuser) ist das gleiche Material zu verwenden.
  - DACHAUSBILDUNG**  
Dacheinrisse und Dachgauben bei geneigten Dächern sind nur in der Breite von maximal 70 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der seitlichen Gebäudeaußenwand entfernt sein.
  - GARAGEN/ STELLPLÄTZE**  
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 1,00 m zur Grundstücksgrenze mit standortgerechten Gehözen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptgebäude bzw. Hauptbaukörper. Für Carports sind auch Holzverkleidungen zulässig.
  - VORGARTEN**  
Zwischen der überbaubaren Grundstückfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Zäune sind nur hinter Hecken aus standortgerechten Gehözen in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.  
Als Sichtschutz für Freizeite sind bei Süd- oder Westzugang der Grundstücke einzugrünende Konstruktionen mit einer maximalen Länge von 6,0 je Grundstück zulässig.

- ### HINWEISE
- DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzeifunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
  - EINSICHTNAHME 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.
  - SCHALLSCHUTZWAND**  
Die westlich der Bahnlinie außerhalb des Planbereiches zu errichtende Schallschutzwand ist fugendicht mit einem Baschalldämmmaß von > 25 dB (A) vor Realisierung der Wohnbebauung von der Gemeinde zu errichten.
- ### AUFSTELLUNGSVERFAHREN
- Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 29.06.2006 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung, den
- Der Rat der Gemeinde hat am 18.12.2013 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Wadersloh, den 12.05.2014  
gez. i. V. Mordfeld  
Bürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 28.11.2013 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den 12.05.2014  
gez. i. V. Mordfeld  
Bürgermeister
- Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat am 28.11.2013 bis 30.12.2013 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wadersloh, den 12.05.2014  
gez. i. V. Mordfeld  
Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde hat am 12.02.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Wadersloh, den 12.05.2014  
gez. i. V. Mordfeld  
Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.02.2014 bis 25.03.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Wadersloh, den 12.05.2014  
gez. i. V. Mordfeld  
Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 08.05.2014 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und den Bebauungsplan einschließlich Begründung beschlossen. Wadersloh, den 12.05.2014  
gez. i. V. Mordfeld  
Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde hat am 03.09.2015 gem. § 214 (4) i.V.m. 4a (3) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Wadersloh, den 26.04.2016  
Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 214 (4) i.V.m. 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.10.2015 bis 22.10.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 eingeholt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 21.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Wadersloh, den 26.04.2016  
Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 15.02.2016 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden. Wadersloh, den 26.04.2016  
Bürgermeister
- Der Rat der Gemeinde hat am 03.09.2015 den Satzungsbeschluss vom 08.05.2014 aufgehoben und diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen. Wadersloh, den 26.04.2016  
Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 01.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung hat dieser Bebauungsplan am 08.04.2016 Rechtskraft erlangt. Wadersloh, den 26.04.2016  
Bürgermeister

### 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. 133), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, 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.  
Bunddenkmalschutzgesetz (BnatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Bunddenkmalschutzgesetz (BnatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 968), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), 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) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

## GEMEINDE WADERSLOH

### BEBAUUNGSPLAN NR. 55

### „KIRCHHUSEN“

### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	08.04.2016	Rechtskräftiger Bebauungsplan
PL <sup>GR</sup>	129 x 47	
BEARB.	Vi / Bo	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER: [Name] PLANBEARBEITUNG: WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH  
Danziger Straße 15 · D-48853 Coesfeld  
Telefon +49 2561 9490-0 · Telefax +49 2561 9490-1000  
info@wolterspartner.de