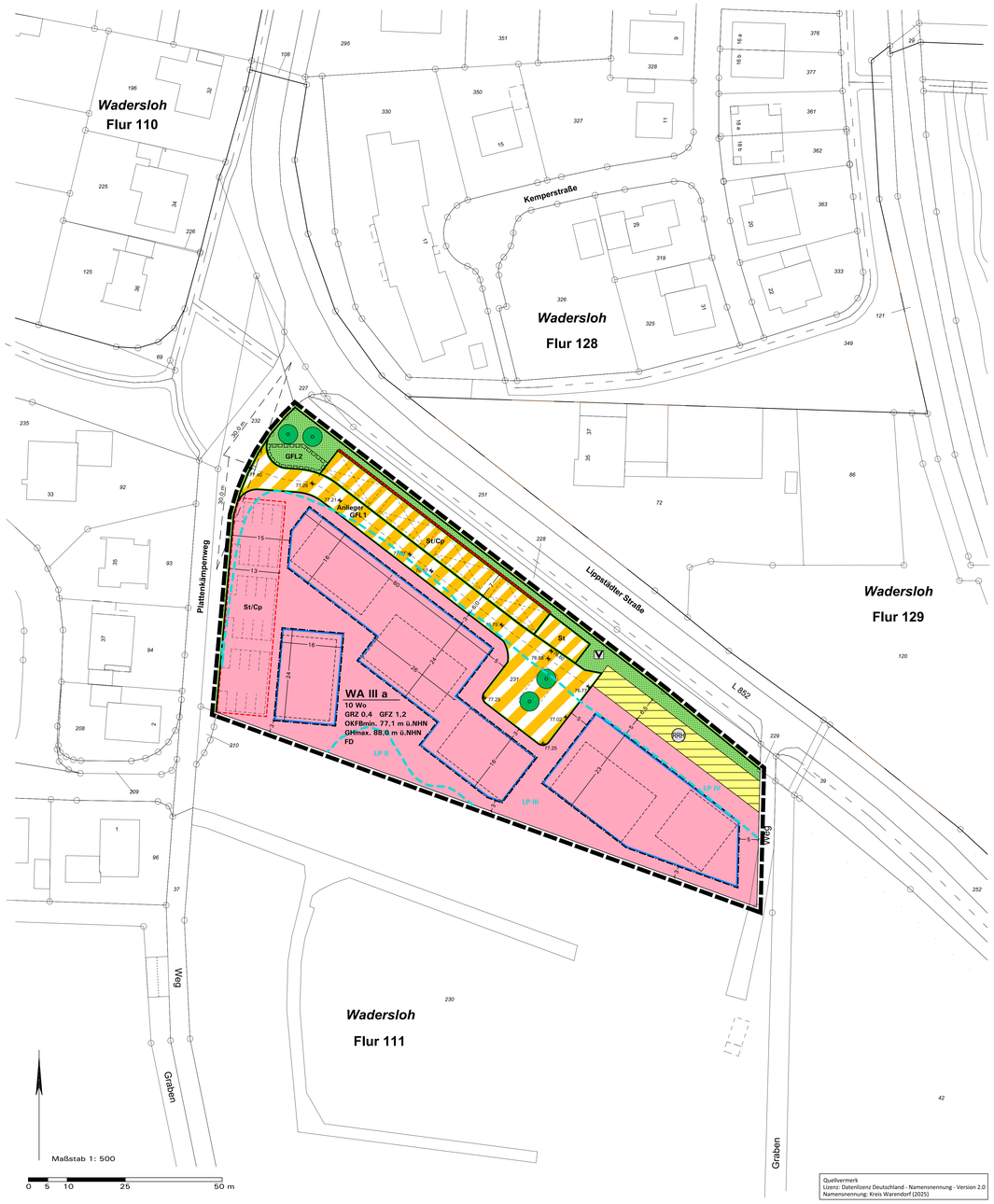
Gemeinde Wadersloh:
Bebauungsplan Nr. 81 "Plattenkämpenweg"



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
Namensnennung: Kreis Warendorf (2025)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. 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);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

WA

10 Wo

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

GRZ 0,4

GFZ 1,2

III

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß

OKFBmin. 77,1 m ü.NHN
GHmax. 88,0 m ü.NHN

Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), siehe textliche Festsetzung D.2.1:

- Bauhöhe Erdgeschossfußboden, Mindestmaß
- Zulässige Gesamthöhe, Höchstmaß

a

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

- Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
= nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Anlieger GFL1

- Anliegerstraße i. V. m. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), siehe B.7

St/Cp

- Private ebenerdige Stellplätze oder Carports

St

- Private ebenerdige Stellplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

RRB

Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

V

Private Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün; Anlagen der Regen- und Schmutzwasserbeseitigung sind zulässig.

GFL1

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen für die Verlegung, Unterhaltung, und Instandsetzung der zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen

GFL2

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen für die Errichtung, Unterhaltung und Instandsetzung von Schmutz- und Regenwasserleitungen und der erforderlichen technischen Anlagen, wie z. B. Pumpwerke

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Aktiver Schallschutz, hier als Lärmschutzwand mit Mindesthöhe, siehe textliche Festsetzung 6.1

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anzupflanzende Bäume, siehe textliche Festsetzung D.7.2

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St/Cp

Flächen für Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze und Carports (§ 9(1) Nrn. 4 und 22 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.1

Sichtfelder mit einer Schenkellänge von je 30 m, siehe textliche Festsetzung D.3.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

5

Maßangaben in Meter

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

FD

Dachform mit jeweils zulässigen Dachneigungen gemäß Planeintrag:
- Flachdach, bis maximal 5° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

74

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

442

Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Flurgrenze

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

76.68

Ausbauhöhen Planstraße in Meter über NHN (unverbindlich), Greiwe & Helfmeier Diplom-Ingenieure, Vorplanung 02/2026

LP IV
LP III

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1: 2018-01 für Verkehrs- und Gewerbelärm zur Ermittlung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes für schutzbedürftige Räume (die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel erfolgt gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1).

Vorgeschlagenes Bebauungskonzept (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet insgesamt unzulässig.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Bauhöhe Erdgeschossfußboden: Oberkante Fertigfußboden
- Gesamthöhe baulicher Anlagen: Oberster Abschluss der baulichen Anlage

2.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 16(6) BauNVO:
- Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden.

- Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden. Eine Addition mit der Überschreitungsmöglichkeit von 1,5 m durch Solaranlagen ist nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise: Auf den Grundstücken, auf denen die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind auf Grundlage der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge höchstens 30,0 m betragen darf.

3.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 23(5) BauNVO).

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nrn. 4, 22 BauGB)

4.1 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Nebenanlagen:
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Carports (gemäß § 9(1) Nrn. 4, 22 BauGB) sowie im Bereich der dafür bestimmten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.
- Ebenerdige, offene Stellplätze können innerhalb des WA auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zugelassen werden.
- Sonstige Nebenanlagen (z. B. Stellplätze von Abfallbehältern, Fahrradabstellanlagen) sind auch innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

4.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO: Überdachte Stellplätze (Carports) müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten: PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.
Eine Ausnahme von den versickerungsfähigen Materialien kann erteilt werden, soweit die Stellplätze auf Flächen erstellt werden, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.

6. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3(1) BImSchG bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa und Nr. 24 BauGB)

6.1 Aktiver Schallschutz als Lärmschutzwand (§ 9(1) Nr. 24 BauGB):
Entlang der Lippstädter Straße ist gemäß Planeintrag eine Schallschutzanlage als Wand mit einer Höhe von mindestens 79,6 m über NHN zu errichten. Der aktive Lärmschutz ist geschlossen mit einem Schalldämmmaß von > 25 dB(A) zu errichten. Eine Kombination mit überdachten Stellplätzen ist zulässig.

Die Lärmschutzwand ist auf der nordöstlichen Seite entlang der Landesstraße L 852 dauerhaft zu begrünen. Hierfür sind standortgerechte Laubgehölze als Hecke oder Rankpflanzen zu verwenden.

Grundlage: Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, Bebauungsplan Nr. 81 „Plattenkämpenweg", Gemeinde Wadersloh, RP Schalltechnik, 04.05.2026, Osnabrück.

6.2 Bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen sowie Schutzvorkehrungen (§ 9(1) Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa i. V. m. § 9(1) Nr. 24 BauGB):

a) Innerhalb des WA dürfen zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm bestimmte Werte wie folgt nicht überschritten werden:

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschritten wird.

Von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, darf hierfür hinsichtlich des maßgeblichen Immissionsorts (Anhang Nummer A.1.3) abgewichen werden.

Hinweis: Das erforderliche Schalldämm-Maß, um den zulässigen Innenraumpegel einzuhalten, kann unter Hinzunahme der Lärmpegelbereiche unter C.2 ermittelt werden.

b) Die zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern sind mit schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungen auszustatten. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn eine ausreichende Belüftung durch zusätzliche Fenster in Bereichen mit einer nächtlichen Lärmbelastung an der Fassade unter 40 dB(A) möglich ist oder wenn die festgesetzten Innenpegel nach 5.2 durch geeignete Konstruktionen auch bei teilgeöffneten Fenstern erreicht werden können.

c) Abweichungen von den zu treffenden Schallschutzmaßnahmen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen der Beurteilungspegel von 30 dB(A) in den schutzbedürftigen Räumen aufgrund anderer Faktoren (z. B. Ausrichtung des Gebäudes, Grundrissorganisation, Verminderung der Lärmverhältnisse) nachgewiesen wird.

Grundlage: Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, Bebauungsplan Nr. 81 „Plattenkämpenweg", Gemeinde Wadersloh, RP Schalltechnik, 04.05.2026, Osnabrück.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Begrünung von Sammelstellplatzanlagen: Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm (Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm gemessen in 1 m Höhe) stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen, die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

7.2 Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen: Gemäß Planeintrag sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsgrünfläche sowie im Bereich der Wendeanlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße" standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

7.3 Pflanzung von Bäumen je Baugrundstück: Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung (siehe Punkt 6.1) innerhalb des WA zu pflanzen sind, sind anrechenbar.

7.4 Dachbegrünung: Bei der Neuerrichtung von Gebäuden, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer Neigung bis maximal 5° mindestens extensiv zu begrünen.

Die minimale durchwurzelbare Aufbaudicke ist gemäß Dachbegrünungsrichtlinie – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, Tab. 3, S. 57, einsehbar über die Verwaltung der Gemeinde Wadersloh) vorzunehmen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Aufbauhöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).

Von der Vorschrift ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat und den konstruktiven Aufbau abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Stellplätze und Zufahrten (§ 89(1) Nr. 4 BauO NRW

1.1 Sammelstellplätze mit 4 oder mehr offenen Stellplätzen sind mit einer umlaufenden standortgerechten Laubschnitthecke dauerhaft einzufrieden (Anforderungen gemäß E.2.1). Notwendige Ein- und Ausfahrten sowie Durchgänge sind zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 5 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen der Arten Hainbuche, Rotbuche, Blutbuche, Liguster, Buchsbaum oder Weißdorn zulässig. Zur Gartenninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

Die maximale Höhe der Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen, die der Erschließung des Plangebiets dienen, darf 1,2 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante des fertigen Straßenausaus nicht überschreiten.

Der Einsatz von Stabgitterzäunen mit integrierten Sichtschutzfolien, Beton- oder Gabionenwänden und vergleichbaren Materialien sind unzulässig.

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit begrünten Holz- und Rankgerüsten ist zulässig.

2.3 Die **nicht überbauaren Grundstücksflächen** sind unter Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Stein- bzw. Schotterschüttungen sind auf den gesamten Baugrundstücken unzulässig.

Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.

2. Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Überflutungsschutz:

Zum Schutz vor Überflutungen durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche. Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.
Das im Plangebiet auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt –im Bereich der gebietsbezogenen Regenrückhaltung zu sammeln und anschließend auf 1,5 l/s*ha gedrosselt in die Vorflut abzuleiten.

4. Artenschutz:

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Zeitraum vom 15.03. bis 15.07.) erfolgen. Ist eine Baufeldfreimachung innerhalb der Brutzeit erforderlich, ist eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen. Auf die Hinweise im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand von September 2026 wird verwiesen.
Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

5. Vorgartensatzung:

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, der Einfriedungen und der Begrünung baulicher Anlagen getroffen. Auch Vorgaben zur Erschließung und Zufahrt ins Baugebiet werden entsprechend gemäß § 9 BauGB geregelt.

Die Satzung zur Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und Oberfläche der unbebauten Flächen in der Gemeinde Wadersloh (Vorgartensatzung) findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans insofern nach § 2(2) der Satzung keine Anwendung. Maßgeblich sind die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW.

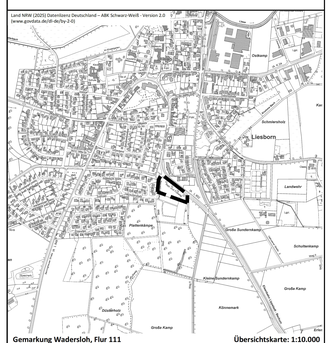
6. Vermeidung von Blendwirkungen für den Verkehr und insektenverträgliche Beleuchtung:

a) Im Rahmen der Umsetzung und der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Verkehr auf der Landesstraße (Lippstädter Straße) durch Beleuchtung im Plangebiet weder geblendet noch abgelenkt wird. Dies kann durch eine passende Ausrichtung der Beleuchtung oder durch Abschirmung mit ausreichend hoher und dichter Einfriedigung und Bepflanzung erfolgen.

b) Hinsichtlich Außenbeleuchtung sind zugunsten einer insektenverträglichen Beleuchtung folgende Empfehlungen zu beachten:
- Minimierung von Beleuchtungszeiträumen und Beleuchtungsintensitäten (z. B. durch Abschaltvorrichtungen oder Abdimmen),
- Vermeidung von Blendwirkungen (Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite, geringe Masthöhen),
- Verwendung geschlossener Gehäuse zum Schutz von Insekten,
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 nm bis 630 nm) mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 K bis 3000 K (warmweiß), z. B. warmweiße LED,
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß; vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB	Veröffentlichung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... Wadersloh, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis ..... hat die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB vom ..... bis ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis ..... wurde dieser Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und parallel öffentlich ausgelegt. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Wadersloh gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW) am ..... mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Wadersloh, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Wadersloh, den ..... Kreis Warendorf – Der Landrat Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung Im Auftrag .....

Gemeinde Wadersloh:
Bebauungsplan Nr. 81
„Plattenkämpenweg"



Gemarkung Wadersloh, Flur 111 — **Übersichtskarte: 1:10.000**

0 — 25 — 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 — Planformat: 124 cm x 85 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Gemeinde Wadersloh:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Planungsstand:
Entwurf, September 2026

Gezeichnet: Pr, Sp
Bearbeitet: Sp, Ti

Sp: 20260904_081_00_Entwurf