

Gemarkung: Wadersloh
Flur: 110
Flurstück: 173 und 177
Größe des Plangebietes: 0,28 ha
Gebietsabgrenzung:
Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 265, Gemarkung Wadersloh, Flur 110 (Eickhoff);
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3 und 5, Gemarkung Wadersloh, Flur 110;
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 412, Gemarkung Wadersloh, Flur 110;
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 30, 31, 32, 33 und 102, Gemarkung Wadersloh, Flur 109.

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:
A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Örtliche Bauvorschriften
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
- Begründung

B. Rechtsgrundlagen

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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
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;
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);
§ 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 vom 14.07.1994 (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).

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.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegenstehen.
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

 Die festgesetzten Flächen sind, sofern die Grundstücksparzellierungen dies erfordern, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zur verkehrlichen und technischen Grundstückerschließung zu belasten.

C.5 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

 **Aktiver Lärmschutz: Lärmschutzwand**
An der östlichen Plangebietsgrenze ist ab dem südöstlichen Grenzpunkt eine 45 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zu errichten.
 Schutz von Aufenthalts- und Schlafräumen im Nachtzeitraum
Im festgesetzten Bereich gilt für das 1. Obergeschoss: Im Nachtzeitraum schutzwürdige Räume (z. B. Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer) mit offenem Fenster sind unzulässig. Sollen diese Räume innerhalb des festgesetzten Bereiches im 1. Obergeschoss errichtet werden, sind nicht offene Fenster und schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

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

Dachform
GD Giegenes Dach
FD Flachdach
Für die Hauptkörper sind geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD) zulässig.
Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

 Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 mögliche Grundstückseinteilung
173 Flurstücksnummer
 Flurgrenze
Flur 110 Flurbezeichnung

Denkmäler

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und der 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.

Alllasten

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 außergewöhnlich verfärbt oder werden verdrängte 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) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufreimachung zwischen dem 01. August und dem 14. März durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

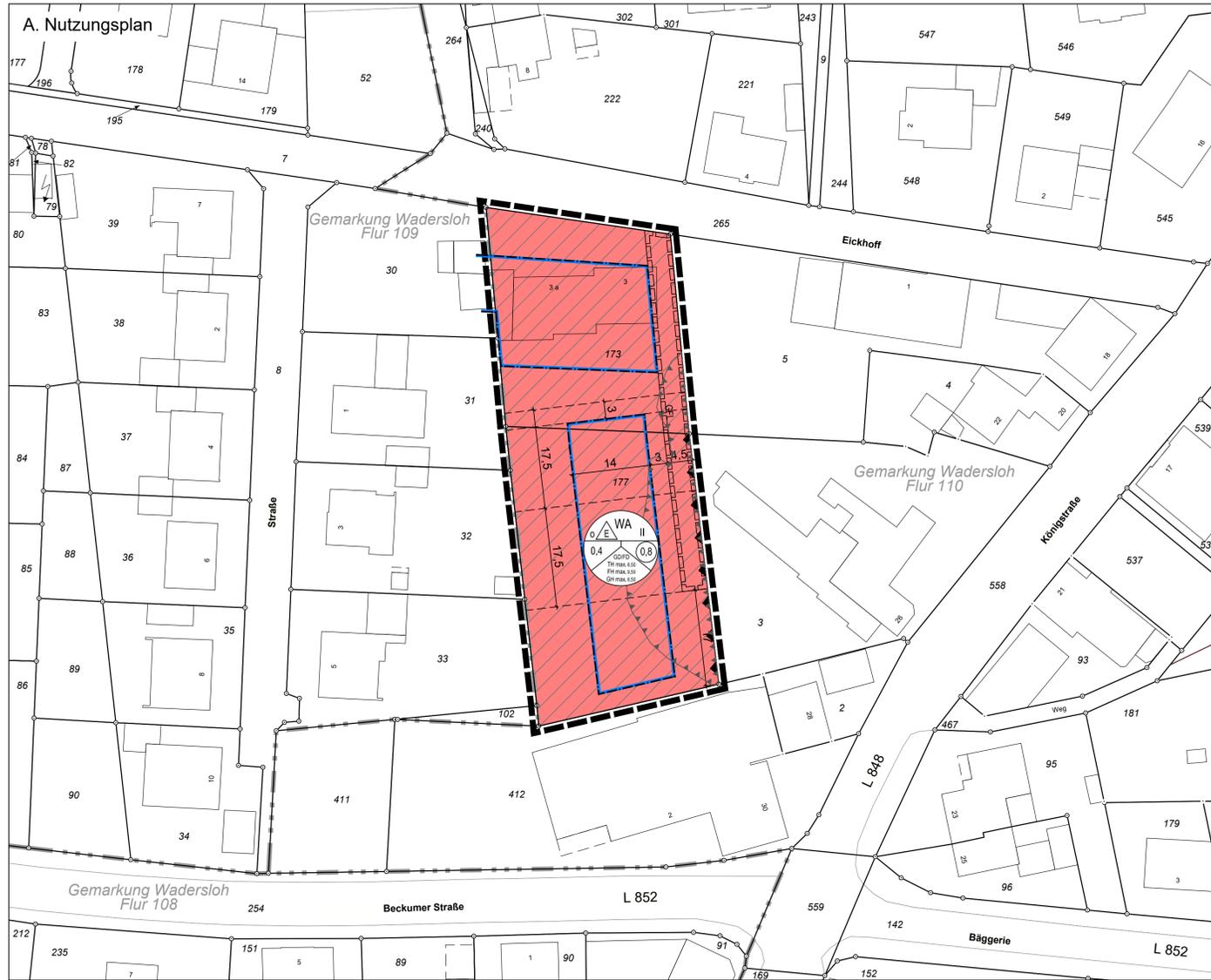
Wasserhaltungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Wasserhaltung sowie der Bau von Gartenbrunnen innerhalb des Plangebietes sind dem Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vor Beginn der jeweiligen Maßnahme anzuzeigen.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausstattet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche.

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 Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.



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

Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Februar 2019
(bzgl. Flurstücksnachweis) Februar 2019

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

Warendorf, den
Kreis Warendorf - Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
Im Auftrag

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh vom aufgestellt worden.
Der Beschluss 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

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wadersloh, den
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Wadersloh, den

Bürgermeister

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 Wadersloh am als Satzung beschlossen worden.

Wadersloh, den
Bürgermeister

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und Vollgeschosse
maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt 6,50 m.

Die Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Dachhaut.
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt 9,50 m.

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

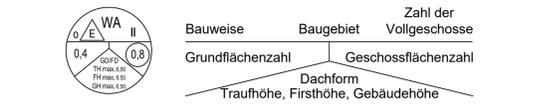
Die maximal zulässige Gebäudehöhe von Gebäuden mit Flachdach beträgt 6,50 m.

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Maßgebend für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt i.S.d. § 18 (1) BauNVO die Fahrhahnenoberkante der Straße „Eickhoff“ in der Mitte der Grenze zwischen der Grundstückszufahrt (GFL) und der Straße „Eickhoff“.

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

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gem. § 9 (7) BauGB

C.1 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.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und Vollgeschosse
maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt 6,50 m.

Die Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Dachhaut.
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt 9,50 m.

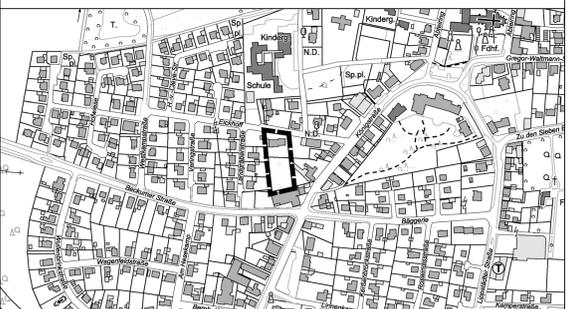
Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von Gebäuden mit Flachdach beträgt 6,50 m.

Die Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Maßgebend für die Bestimmung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt i.S.d. § 18 (1) BauNVO die Fahrhahnenoberkante der Straße „Eickhoff“ in der Mitte der Grenze zwischen der Grundstückszufahrt (GFL) und der Straße „Eickhoff“.

Verfahrensstand: Entwurf
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Übersichtsplan M 1 : 5.000
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2018)
30.03.2023 VS

