

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
- A1. Zeichnerische Festsetzungen
 - A2. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - A3. Fassadenansichten M 1:500
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 - D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
 - E. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB
 - F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht (Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, 11/2024)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro für Landschafts- & Tierökologie, Wolf Lederer, Geseke, 11/2024)
- Verkehrsuntersuchung (RK Verkehrsbauingenieure GmbH, Wülfrath, 07/2024)
- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnaabrück, 09/2024)

Größe des Plangebietes: 4,58 ha
Gemarkung: Wadersloh
Flur: 39
Flurstücke: 22, 113, 114, 129, 150, 151

Planunterlagen
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterabweichend überein.
Stand: 15.05.2024
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.
Kreis Warendorf - Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
Im Auftrag
Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Wadersloh, den

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt.
Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.
Wadersloh, den

Veröffentlichung
Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.
Wadersloh, den

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. 664) vom Rat der Gemeinde am als Satzung beschlossen worden.
Wadersloh, den

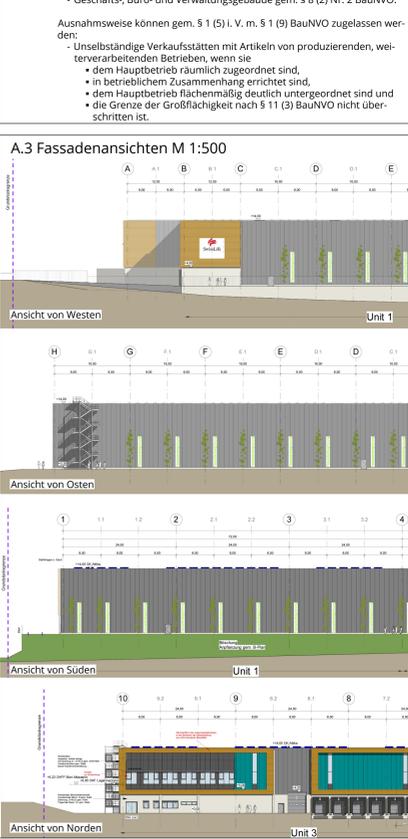
Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Wadersloh, den

Übereinstimmenserklärung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsvorordnung NRW Verfahren worden ist.
Wadersloh, den



B. Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - 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 das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);
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 (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 2 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 156);
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 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);
Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Zulässigkeiten zu Höhen baulicher Anlagen
C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
Gewerbegebiet
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.
Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Unselbständige Verkaufsstätten mit Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben, wenn sie
• in betrieblichem Zusammenhang errichtet sind,
• dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
• die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten ist.



C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO
Grundflächenzahl, Vollgeschoss
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Überschreitungen i. S. d. § 19 (4) Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Höhe baulicher Anlagen
Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern
Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Metern
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,00 m überschritten werden.
Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.
Die gemäß textlicher Festsetzung C.4 zulässigen Fahnenmasten dürfen eine maximale Höhe von max. 9,00 m nicht überschreiten.
Oberer Bezugspunkt
Die Höhe baulicher Anlagen wird an deren Dachabschluss/Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.
Unterer Bezugspunkt
Als untere Bezugspunkte nach § 18 BauNVO gelten für das südliche Bauwerk eine Höhe von 92,00 Metern über Normalhöhennull (m. ü. NN) und für das nördliche Bauwerk (Sprinklerhaus) sowie die gemäß textlicher Festsetzung C.4 zulässigen Fahnenmasten eine Höhe von 94,50 m. ü. NNH.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit Baukörperlagen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.
Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von drei Fahnenmasten an der nördlichen Diestredder Straße gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 (1) und 21a BauNVO
Stellplätze
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sowie Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrradstellplätzen sind zudem innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
Nebenanlagen zur Grundstückseinfriedung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Anpflanzungsflächen zulässig.
C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.
Beschaffenheit von Stellplätzen
Bei Neuerrichtung von ebenerdigen, offenen Stellplätzen sind diese einschließlich ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung (drainfähiger Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 % Fugeneinleit, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu erstellen.
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen
M1 Ökologische Baubegleitung: Maßnahmen vor und während Gehölzentnahmen
Gehölzentnahmen sind im Zeitraum 1.11. bis 28.2. (außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Fledermäusen) durchzuführen.
Für den Fall, dass im Bereich der notwendigen Gehölzentnahmen Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, sind durch die Ökologische Baubegleitung die Baumhöhlen unmittelbar vor der Gehölzentnahme mit der Endoskopkamera nochmals durch die ökologische Baubegleitung zu inspizieren und ggf. weitere Maßnahmen festzulegen.
Sollten sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse in der Baumhöhle aufhalten, ist der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff zu verschließen, der Baum unter Zufühlentnahme einer Seil- oder Kranseicherung langsam bzw. behutsam zu fällen, die Krone abzutrennen und der untere Stammschnitt mit der Höhe in dem verbleibenden Gehölzbestand wieder aufzustellen, an einen Baum anzubinden und der Höhleneingang spätestens vor Einbruch der Dämmerung wieder zu öffnen.
M2 Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen)
Als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und potenzieller Bruthöhlen für Vögel in den Kopfwäldern sind in den verbleibenden bzw. neu anzupflanzenden Bäumen am Rande des Gehölzbereiches und an der östlichen Fassade der Logistikhalle 6 Fledermauskästen (z. B. Typ 2FN und Typ 1FQ der Fa. Schwelger) und 6 Nistkästen für Höhlenbrüter aufgehängt (davon 3 für Stare (45 mm Flugloch-ø) und 3 für Feldspirle (32 mm Flugloch-ø)).

C.8 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.
C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen) zu installieren.
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Bei der für eine Solarenergieerzeugung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergieerzeugung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.
C.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung A1: Flächige Anpflanzung (Süden, Osten, Nordosten)
Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, Sträuchern (mind. 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mind. 18-20 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind in die Gestaltung integrierte und naturnah angelegte Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.
Beschaffenheit von Stellplätzen
Bei Neuerrichtung von ebenerdigen, offenen Stellplätzen sind diese einschließlich ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung (drainfähiger Pflaster, Pflaster mit mindestens 30 % Fugeneinleit, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zu erstellen.
Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Ausgleichsmaßnahmen
M1 Ökologische Baubegleitung: Maßnahmen vor und während Gehölzentnahmen
Gehölzentnahmen sind im Zeitraum 1.11. bis 28.2. (außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätsperiode von Fledermäusen) durchzuführen.
Für den Fall, dass im Bereich der notwendigen Gehölzentnahmen Baumhöhlen von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, sind durch die Ökologische Baubegleitung die Baumhöhlen unmittelbar vor der Gehölzentnahme mit der Endoskopkamera nochmals durch die ökologische Baubegleitung zu inspizieren und ggf. weitere Maßnahmen festzulegen.
Sollten sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse in der Baumhöhle aufhalten, ist der Höhleneingang vorübergehend mit einem Stück Stoff zu verschließen, der Baum unter Zufühlentnahme einer Seil- oder Kranseicherung langsam bzw. behutsam zu fällen, die Krone abzutrennen und der untere Stammschnitt mit der Höhe in dem verbleibenden Gehölzbestand wieder aufzustellen, an einen Baum anzubinden und der Höhleneingang spätestens vor Einbruch der Dämmerung wieder zu öffnen.
M2 Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahmen)
Als Ersatz für den Verlust potenzieller Quartierstandorte von Fledermäusen und potenzieller Bruthöhlen für Vögel in den Kopfwäldern sind in den verbleibenden bzw. neu anzupflanzenden Bäumen am Rande des Gehölzbereiches und an der östlichen Fassade der Logistikhalle 6 Fledermauskästen (z. B. Typ 2FN und Typ 1FQ der Fa. Schwelger) und 6 Nistkästen für Höhlenbrüter aufgehängt (davon 3 für Stare (45 mm Flugloch-ø) und 3 für Feldspirle (32 mm Flugloch-ø)).

C.8 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.
C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen) zu installieren.
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Bei der für eine Solarenergieerzeugung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergieerzeugung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.
C.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung A1: Flächige Anpflanzung (Süden, Osten, Nordosten)
Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, Sträuchern (mind. 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mind. 18-20 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind in die Gestaltung integrierte und naturnah angelegte Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

C.8 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.
C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen) zu installieren.
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Bei der für eine Solarenergieerzeugung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergieerzeugung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.
C.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung A1: Flächige Anpflanzung (Süden, Osten, Nordosten)
Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, Sträuchern (mind. 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mind. 18-20 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind in die Gestaltung integrierte und naturnah angelegte Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

C.8 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB
Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig.
C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen) zu installieren.
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Bei der für eine Solarenergieerzeugung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergieerzeugung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.
C.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung A1: Flächige Anpflanzung (Süden, Osten, Nordosten)
Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, Sträuchern (mind. 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mind. 18-20 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind in die Gestaltung integrierte und naturnah angelegte Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

C.9 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB
Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaikanlagen) zu installieren.
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche. Bei der für eine Solarenergieerzeugung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.
Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergieerzeugung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.
C.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung A1: Flächige Anpflanzung (Süden, Osten, Nordosten)
Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten, Sträuchern (mind. 40 Stück pro 100 m²) und einem einheimischen, standortgerechten, hochstämmigen Baum 1. oder 2. Ordnung, Stammumfang mind. 18-20 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind in die Gestaltung integrierte und naturnah angelegte Anlagen zur Behandlung, Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Anpflanzung A2: Landschaftsrasen (Westen)
Die Fläche ist mit Regiostragut des Ursprungsgebietes „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland“ (RSM-Regio Grundmischung) einzusäen und extensiv zu pflegen (2 x malige Mahd im Jahr). Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 01. September eines Jahres zulässig.
Anpflanzung A3: Sichtschutzhedge, Landschaftsrasen und Einzelbaumpflanzung (Norden)
Die Flächen sind mit einer einreihigen Sichtschutzhedge aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (mind. 3 Stück pro 100 m²) zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden Flächenansätze sind mit Landschaftsrasen (Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, RSM 7.1.2) einzusäen.
Vorhandene Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die geplante Anpflanzung zu integrieren. Innerhalb der nordöstlichen Anpflanzungsfläche ist die Errichtung von drei Fahnenmasten gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
Neuanpflanzung Einzelbaum
Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang mind. 18-20 cm als Einzelbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrenzung
Die Außenwände der Hauptbaukörper sind an den Ost-, Süd- und Westseiten mit Kleinterrden oder rankenden Pflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen. Die Pflanzung ist gem. Ansichten (siehe A.3) umzusetzen.
Stellplatzbegrenzung
Bei Neuerrichtung von offenen, ebenerdigen Stellplätzen ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter Laubb Baum 1. Ordnung (siehe Pflanzliste) in unmittelbarem Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen. Je Baum ist ein durchwurzelbarer Raum (Baumbewe) von mindestens 12 m² Volumen und 1,5 m Tiefe anzulegen. Die Baumpflanzung ist zur optischen Gliederung der Stellplätze in einem regelmäßigen Raster auszuführen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplätze vorzunehmen.
Pflanzliste: Nicht abschließende Liste geeigneter Arten
Bäume 1. Ordnung
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde
Bäume 2. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Süss-Kirsche
Straucher und Bodendecker*
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus spec. - Weißdorn unbestimmt
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
*Genista germanica - Deutscher Ginster
*Hedera helix - Efeu
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
*Vinca minor - Kleines Immergrün
Kletter- und Schlingpflanzen
Hedera helix - Efeu
Clematis vitalba - Waldrebe
Lonicera periclymenum - Wald-Gelblieb
Wisteria chinensis - Blauregen

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
Dachform
FD Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
Fassadengestaltung
Für Fassadengestaltung sind ausschließlich matte, gedeckte Farben zulässig. Glänzende Fassadengestaltungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben untergeordnete Anbauten, Rohrleitungen oder ähnliche technische Einrichtungen und Anlagen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig (siehe hierzu auch Festsetzung C.9).
Werbeanlagen
Innerhalb des festgesetzten Werbegelbietes ist ausschließlich auf die Seite der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.
Für die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
Zur Zulässigkeit von Fahnenmasten als freistehende Werbeanlagen wird auf die textlichen Festsetzungen C.3 und C.4 verwiesen.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
Dachform
FD Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
Fassadengestaltung
Für Fassadengestaltung sind ausschließlich matte, gedeckte Farben zulässig. Glänzende Fassadengestaltungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben untergeordnete Anbauten, Rohrleitungen oder ähnliche technische Einrichtungen und Anlagen.
Fassadenbegrünungen sind zulässig (siehe hierzu auch Festsetzung C.9).
Werbeanlagen
Innerhalb des festgesetzten Werbegelbietes ist ausschließlich auf die Seite der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.
Für die Beleuchtung von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.
Zur Zulässigkeit von Fahnenmasten als freistehende Werbeanlagen wird auf die textlichen Festsetzungen C.3 und C.4 verwiesen.

E. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB
Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbandrand) gem. § 9 FStrG - B 58
In der Anbauverbotszone (§ 9 (1) FStrG):
- sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.
Anbaubeschränkungszonen (20 m-40 m vom Fahrbandrand) gem. § 9 FStrG - B 58
In der Anbaubeschränkungszonen (§ 9 (2) FStrG):
- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 58 weder durch Lichtwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbaubestimmungen der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen.
Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- sind alle Bauvorhaben aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 58 weder durch Lichtwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen wird.
Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszonen und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 (6) FStrG der Straßenverwaltung. Die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen ist so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

E. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB
Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbandrand) gem. § 9 FStrG - B 58
In der Anbauverbotszone (§ 9 (1) FStrG):
- sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.
Anbaubeschränkungszonen (20 m-40 m vom Fahrbandrand) gem. § 9 FStrG - B 58
In der Anbaubeschränkungszonen (§ 9 (2) FStrG):
- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 58 weder durch Lichtwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbaubestimmungen der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen.
Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- sind alle Bauvorhaben aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 58 weder durch Lichtwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen wird.
Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszonen und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 (6) FStrG der Straßenverwaltung. Die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen ist so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt
Flur 39 Flurbezeichnung
151 Flurstücksnummer
Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
Sichtdreieck
bestehende Geländehöhe in Metern über NNH (Vermessung: Dipl.-Ing. O. Buck, Kassel, Aufnahmedatum: 05/2022)

Denkmalschutz
1. Erste Erdbeobachtungen 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 Unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) 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).

Altablaster
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Gemeinde Wadersloh - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau außergewöhnlich verfräht 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.
Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung / Kompensation
Die nach dem Warendorfer Modell bearbeitete Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 1.029 Wertpunkten. Die Kompensation erfolgt über das gemeindliche Ökoko-Kontingentsmodell.
Empfehlungen für Beleuchtung
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 gerichteter Lampen 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. Warm-weiße 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.



Gemeinde **Wadersloh**
OT Wadersloh
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73
„GE - Logistik Wadersloh Süd-West“
Verfahrenstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB,
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

