

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)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 09/2018)
- Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 02/2024)

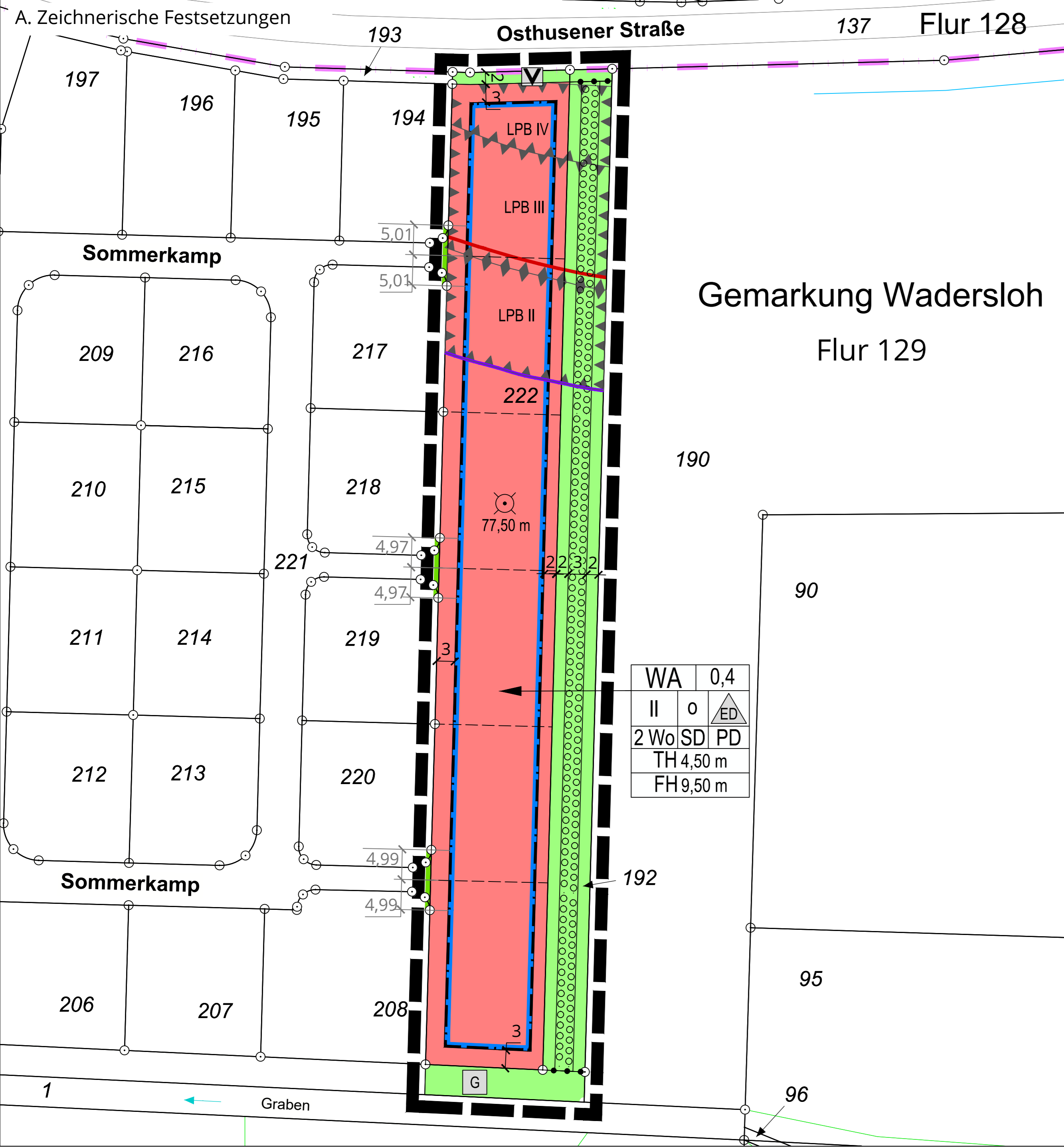


Table with 4 columns: Planunterlagen, Aufstellungsbeschluss, Öffentliche Auslegung, Erneute Veröffentlichung / Ergänzendes Verfahren. Contains administrative details and dates.

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 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. I S. 344);
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. 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. I Nr. 176);
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 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 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);
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 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202).

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

- C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO

Table with 4 columns: Satzungsbeschluss, Bekanntmachung und Inkrafttreten, and administrative details. Contains dates and official statements.

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

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

- offene Bauweise
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

Pro Einzelhaus bzw Doppelhaushälfte sind maximale zwei Wohnungen zulässig.

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

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

- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
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 Strahlungsenergie 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

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)], Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles R_w,red [dB], Aufenthalts- und Wohnräume, Büroräume und ähnliche. Includes noise level data.

Beurteilungspegel nachts = 45 dB(A)
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, standortgerechten 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: Satteldach
Pultdach (hier: ausschließlich gegenläufiges/versetztes Pultdach)
Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer und gegenläufige/versetzte Pultdächer zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
Flurstücksnummer
vorhandene Flurstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Flur 128 Flurbezeichnung
Flurgrenze
Maßzahl (in m)
Grundstückszufahrt

- Denkmäler
1. Erste Erdbebenbewegungen 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.
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.

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 aussergewöhnlich verfarbt 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 Bauferldräumung 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.

Überflutungsvorsorge
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenerenisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden.

Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebaut werden.
Die gezielte 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.

Externe Kompensation
Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 171 ökologischen Werteneinheiten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1a (3) BauGB auf dem Okokonto „Lehmerholz“ K182 (Flurstück 4 der Flur 217, Gemarkung Wadersloh) ausgeglichen.

Die Maßnahmenfläche umfasst 11.807 m². Das Aufwertungspotenzial der Fläche beträgt 0,63 ÖWE/m². Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden 271,5 m² der Fläche in Anspruch genommen.

Bebauungsplan Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“

Verfahrensstand: Entwurf
Erneute Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 214 (4) BauGB (ergänzendes Verfahren)

