Gemeinde **Wadersloh**

Ortsteil Wadersloh

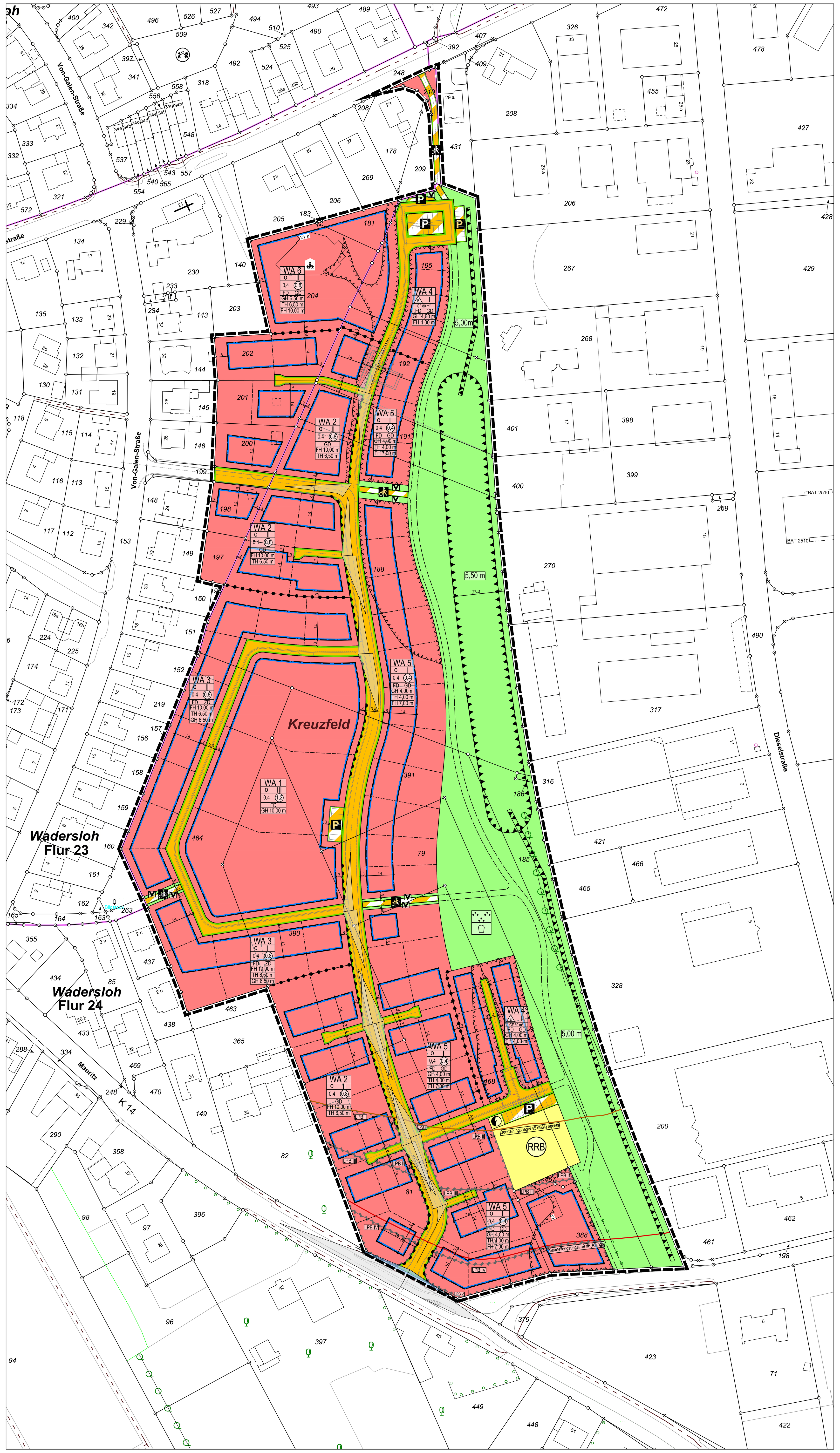
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Kennzeichnungen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Fachbeitrag Schallschutz Gewerbelärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2025)
- Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2025)
- Immissionsprognose Geruch und Staub (Dekra, Braunschweig, Februar 2025)
- Entwässerungskonzept (Redeker GmbH, Detmold, Mai 2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Stelzig, Soest, Juni 2025)
- Umweltbericht (Büro Stelzig, Soest, Juni 2025)



Planunterlage

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

Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
30.03.2022 (bzgl. Bebauung)
30.03.2022 (bzgl. Flurstücksnachweis)
Lizenz: Datenlizenz Deutschland- Namensnennung - Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2022)

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat

am .... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.

Der Beschluss wurde

am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Wadersloh, den ....

Bürgermeister

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 ....

Bürgermeister

Veröffentlichung

Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit

vom ....

bis .... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde

am ....
ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Wadersloh, den ....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Diese Planänderung 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

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss ist

am ....

ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Wadersloh, den ....

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar

vom ....
wird bescheinigt.

Wadersloh, den ....

Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh

vom ....
übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsordnung NRW verfahren worden ist.

Wadersloh, den ....

Bürgermeister

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 Nr. 323);

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 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 2 des Gesetzes 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 für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

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 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58);

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).

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. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA1		Baugebiet	
o	II	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
FD		Dachform	
GH 6,50 m		Gebäudehöhe / Firsthöhe / Gebäudehöhe	

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 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

Die nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

sollen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen werden.

Unzulässig sind:
- Mobilheime/Wohngebäude, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, ortsveränderlich aufgestellt werden können und nicht auf einem Grundstück erdverbunden errichtet werden.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,8) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundfläche

Die für die allgemeinen Wohngebiete WA4 festgesetzte maximale Grundfläche von 80 m² umfasst in baulichem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern stehende überdachte und nicht überdachte Terrassen.

GF 80 m² maximale Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen

z.B.GH 6,50m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Als Gebäudehöhe wird für Flachdächer der oberste Dachabschluss (Attika) bezeichnet.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar-/Photovoltaik) um bis zu 1,00 m zulässig.

z.B.TH 6,50 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern

Als Traufhöhe wird für geneigte Dächer die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

z.B.FH 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Als Firsthöhe wird für geneigte Dächer der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.

Ausnahme: Trauf- und Firsthöhen des Bestandsgebäudes „Meerweg 3“

Gem. § 31 (1) BauGB sind für das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 388 (Meerweg 3) im Falle genehmigungspflichtiger An- und Umbauten Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zulässig, soweit die Trauf- und Firsthöhen des Bestandes nicht überschritten werden. Bei Neuerrichtung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblich.

Unterer Höhen-Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Planstraßen bzw. Meerweg). Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe ist durch Interpolation zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Baugrundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.

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

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 sind 50% der oberirdische Stellplätze überdacht anzulegen. Zur Pflicht zur Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen dieser Stellplätze siehe Festsetzung C.12.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3, WA5 und WA6 müssen Garagen und Carports auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Zusätzlich müssen Nebenanlagen in diesen Bereichen einen Abstand von mindestens 3,00 m auf der Zufahrtseite zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen von der Festsetzung sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, wenn ein Sichtschutz zur verträglichen Gestaltung der Vorgärten errichtet wird.

Nebenanlagen sind mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche, den Fuß- und Radwegen sowie dem Straßenbegleitgrün zulässig, wenn sie nicht an der Erschließungsseite der Baugrundstücke stehen. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des WA2, WA3 und WA6 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen zulässig.

Innerhalb des WA4 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Innerhalb des WA5 sind bei einer Größe des Grundstückes von < 1.000 m² maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von > 1.000 m² sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich

Anmerkung:
Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung. Der im Vorentwurf der Erschließungsplanung vorgesehene Planungsstand (Ingenieurbüro Redeker, Detmold) ist innerhalb der Verkehrsflächen gestrichelt dargestellt.

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

C.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

RRB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

Straßenbegleitgrün

Fußweg nicht lagegenau

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vorgaben zur Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten

Die Oberfläche von Stellplätzen und Zufahrten ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.)

C.11 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. Hiervon ausgenommen bleibt explizit die Nutzung von Abwärme öffentlicher und/oder privater Betriebe. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot dieser Brennstoffe erteilt werden.

C.12 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 f BauGB

Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden sind auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Innerhalb des WA1 gilt dies auch für die Errichtung von überdachten Stellplätzen.
Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude / eine bauliche Anlage überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

C.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzeinrichtung (Wall und / oder Wand)

Lärmschutzwand

Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen im WA5

In den allgemeinen Wohngebieten WA5 ist oberhalb der Erdgeschossebene die Errichtung von Wohn- und Schlafräumen nur zulässig, wenn diese mit nicht-öffenbaren Fenstern ausgestattet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf Genehmigungsebene der schalltechnische Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (hier: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) erbracht wird.

Passiver Lärmschutz vor Verkehrslärm

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

LPB II Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm < 60 dB(A)

LPB III Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm < 65 dB(A)

LPB IV Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm < 70 dB(A)

LPB V Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm < 75 dB(A)

Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Beurteilungspegel 59 dB(A) tags

Innerhalb der Flächen, die von einer Überschreitung des Grenzwertes von 59 dB(A) am Tag entlang der Straße Mauritz und Meerweg betroffen sind, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur zulässig, wenn diese im Schallschatten der jeweiligen Gebäude errichtet werden, um eine Eigenabschirmung zu erreichen.

C.14 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung <10°) von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.
Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter oder Kies ist nicht zulässig.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Straßenbäume

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 33 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Laubbäume (Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18,3 cm gemessen in 1,00 m Höhe) sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 9 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Baumsubstrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen.

Artenvorschläge:

Neben den standortgerechten, heimischen Arten sind auch nicht heimische Arten zulässig. Die Baumarten müssen im Hinblick auf den Klimawandel geeignet sein und sich daher besonders durch eine Resistenz gegenüber Trockenheit und Hitze ausweisen. Als Baumarten können u. a. folgende Arten verwendet werden: Hainbuche (Carpinus betulus), Säulenhainbuche (Carpinus betulus „Frans Fontaine“, Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk“), Mehlbeere (Sorbus intermedia „Brouwers“), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Kornelkirsche (Cornus mas) Vogelkirsche (Prunus avium „Plena“), Purpurerle (Alnus spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea „Robin Hill“), Blumenesche (Fraxinus ornus).

Extensive Grünfläche

Die Grünflächen entlang der Fußgängerwege und Spielplatzflächen, innerhalb des RRB sowie in und um die Bereiche der Entwässerungsmulden sind durch eine Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut (z. B. Regiosaatgutmischung mit Arten der klassischen artenreichen Frisch-/Fettwiese (Blumen 30% / Gräser 70%) aus dem Produktionsraum 1 Nordwestdeutsches Tiefland (NW), Ursprungsgebiet 2 Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) als Extensivgrünland zu entwickeln. Entwicklungsziel ist eine extensiv unterhaltene artenreiche Mähwiese mit potientieller Eignung als Nahrungshabitat für Insekten.

Hinweise zur Aussaat und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bepflanzung Lärmschutzwall

Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke zur Begrünung des Lärmschutzwalls: Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze, frei wachsende Baum-Strauchhecke mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,00 m zwischen den Sträuchern und 1,00 bis 1,50 m zwischen den Reihen. Einzelne oder gruppenweise Überhälter aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen sind anzulegen (je Ordnung mindestens ein Baum je laufende 20,0 m Walllänge). Qualität: Laubbäume (II. Ordnung) als aufgeasteter Hochstamm mit einem Stammumfang von 8-10 cm in 1,00 m Höhe und Sträucher mit einer Pflanzqualität (Sträucher 2xv, ohne Ballen 60 – 100 cm oder besser). Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge für Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (salix caprea) und Korbweide (Salix viminalis).

Artenvorschläge für Laubbäume II. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Eberesche (Sorbus aucuparia).

D. Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist eine festsetzungskonforme Wohnnutzung innerhalb der gekennzeichneten Bereiche erst nach Fertigstellung der im Osten festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Die gekennzeichneten Flächen umfassen die Bereiche, in denen bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von ≥ 55 dB(A) auftreten.

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

Dachform

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

FD Flachdach
ZD Zeltdach
GD geneigtes Dach

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei geneigten Dächern sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
- Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten.
- Gauben dürfen an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Dacheindeckung

Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und seitlicher Grenze des Hauptbaukörpers nur als lebende Hecken aus Arten der nachstehenden Pflanzliste zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.

Pflanzliste (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Liguster	Feldahorn
Weißdorn	Heckenkirsche
Rotbuche	Stechpalme
Hainbuche	Eibe

Abfall- und Recyclingbehälter / Fahrradabstellanlagen

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfall- und Recyclingbehälter sowie Fahrradabstellanlagen in den Vorgartenbereichen sind durch standortgerechte Hecken (nur Laubgehölze) oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.
Mülltonnenboxen sowie Überdachungen von Abfall- und Recyclingbehältern und Fahrradabstellanlagen sind im WA 1 und mit einer Dachbegrünung zu versehen.
Die Standplätze der Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen müssen bei Heckenpflanzungen einen Mindestabstand von 1,00 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist ebenfalls einzugrünen.

F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

25	vorhandene Bebauung	Flur 128	Flurbezeichnung
222	Flurstücksnummer		Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze	3	Maßzahl (in m)
	Sichtdreiecke		
	Sichtdreiecke Radweg		

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

Denkmalschutz

1. Erste Erdbewegungen 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 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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).

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Gemeinde Wadersloh - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde 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 Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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.

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. Die in diesem Plan getroffenen Festsetzungen zu der Gestaltung der Vorgartenbereiche, den Einfriedungen und Begrünungen gelten vorrangig. Weitere und ergänzende Bestimmungen der Landesbauordnung und aus dem Ortsrecht wirken zudem.

Überflutungsvorsorge

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

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

Verwertung von Regenwasser / Brauchwassernutzung

Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das Niederschlagswasser in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit der städtischen Kanalisation zu verbinden.

Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Fassaden von Hauptbaukörpern mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Empfehlungen zur Außenbeleuchtung

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. 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.

Externe Kompensation

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 7.416 Biotopwertpunkten.

Die Kompensation des Defizites erfolgt über das bei der UNB neu zu erstellende Ökokonto „Umsetzung WRRL an 5 Abschnitten (A, B, C, E, H) Liese/Maybach“.

Bauzeitenregelung und allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes und der Beginn der Bauarbeiten sowie Baumfällungen und Gehölzschnitt müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Sollten die Gebäude im Plangebiet zukünftig baulich verändert oder abgerissen werden, sind sie vor der jeweiligen Baumaßnahme im Rahmen der Baugenehmigung auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen. Gleiches gilt für die zukünftige Entfernung der bestehenden Gehölze im Plangebiet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Erforderlichkeit und die Bestimmung notwendiger Maßnahmen festzulegen.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und anderen transparenten Flächen sind beim Neubau von Gebäuden geeignete Maßnahmen durch die Verwendung entsprechender Materialien und entsprechende Gestaltung vorzunehmen wie

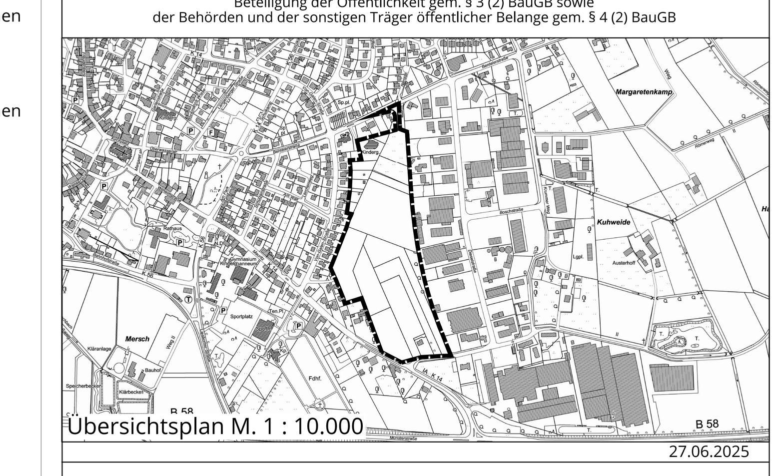
- Reduktion von Durchsichten durch Punkte, Raster oder Linien - Nutzung von halbtransparenten Glasflächen, halbtransparenten Wänden und Glasbausteinen
- Nutzung von Sonnenschutzsystemen wie vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen, Brise Soleil und Jalousien
- Bau von geneigten Flächen und Oberlichtern
- Bau von Fassaden und Bauten aus Metallelementen
- Nutzung von bombierten Flächen
- Nutzung von Solarfassaden
- Reduktion der Spiegelwirkung

Gemeinde **Wadersloh**

Ortsteil Wadersloh

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

27.06.2025

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de