

Gemarkung: Wadersloh
Flur: 23
Flurstücke: 181, 197, 198, 199 tlw., 200, 201, 202, 204

Flur: 24
Flurstücke: 79, 81, 185, 186, 188, 191, 192, 195, 366, 388, 390, 391, 467, 468

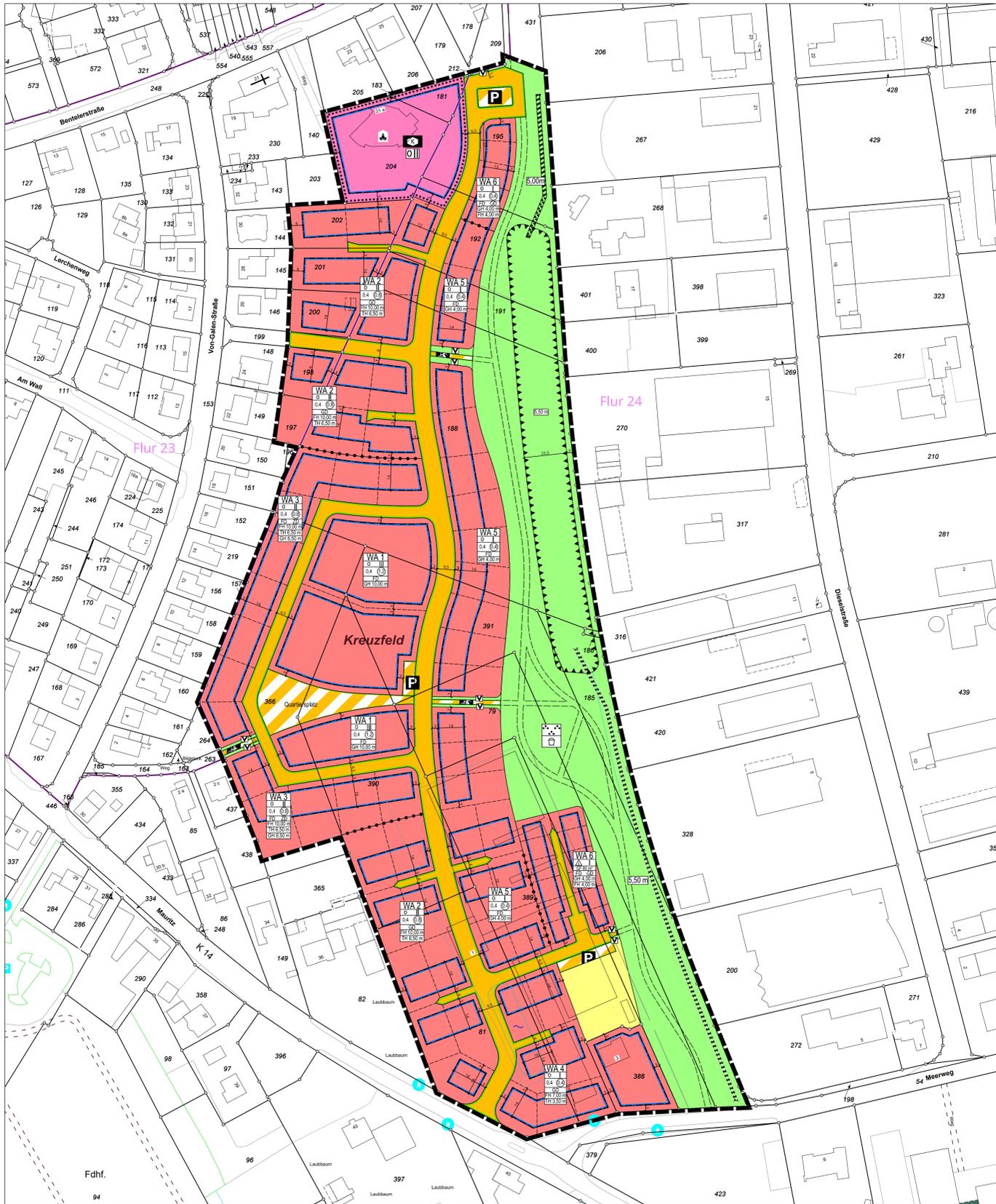
Größe des Plangebietes: 8,85 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung



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 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225);
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 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).

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, Liebsborner Str. 5, 59329 Wadersloh einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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

WA I	Baugebiet
o II	Bauweise
04	Zahl der Vollgeschosse
FD	Grundflächenzahl
GH 0,50m	Geschossflächenzahl
	Dachform
	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

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

GF 80 m² maximale Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gründfläche
Die für die allgemeinen Wohngebiete WA6 festgesetzte maximale Grundfläche von 80 m² umfasst in baulichem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern stehende überdachte und nicht überdachte Terrassen.

GF 80 m² maximale Grundfläche
Hohe 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 6,50m 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 10,00m maximal zulässige Firsthöhe in Metern
Als Firsthöhe wird für geneigte Dächer der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.

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
— nur Einzelhäuser zulässig
— Baugrenze
— überbaubare Grundstücksfläche
— nicht überbaubare Grundstücksfläche

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
— nur Einzelhäuser zulässig
— Baugrenze
— überbaubare Grundstücksfläche
— nicht überbaubare Grundstücksfläche

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
— 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 WA2, WA3, WA4 und WA5 müssen Garagen und Carports auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.
Zusätzlich müssen Nebenanlagen in diesem Bereich einen Abstand von mindestens 3,00 m auf der Zufahrtsseite zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen von der Festsetzung sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, wenn ein Sichtschutz vor verträglicher Gestaltung der Vorgärten errichtet wird.
Nebenanlagen sind mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu der erschließenden 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 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)

C.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des WA2 und WA3 sind je Einzelhaus zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
Innerhalb des WA und WA6 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.8 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
Zweckbestimmung: Quartiersplatz

C.9 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
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

C.10 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage
Straßenbegleitgrün
Fußweg nicht lagengau

C.11 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, Zufahrten und Zuwegungen
Die Oberfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen ist aus wasserdruschlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.)

C.12 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. 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.13 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.
Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

C.14 Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand
Lärmschutzwand

C.15 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer 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 Berücksichtigung der Bauweise und der natürlichen Beschaffenheit des Bodenschnittes gärtnerisch zu gestalten.
Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter oder Kies ist nicht zulässig.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

D. 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

Dacheindeckung
Innerhalb des WA2 und WA4 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig.
Innerhalb des WA1 und WA3 sind Zeltdächer mit einer Dachneigung von 5- 25° zulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach zulässig. Die Dächer sind hinsichtlich der Dachneigung symmetrisch auszubilden.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei geneigten Dächern sind erst ab einer Dachneigung von 30°- 35° zulässig.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
- Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgäuben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten.
- Vom Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten.
- Gäuben 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 Dacheindeckung, 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.

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabträger sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

25 vorhandene Bebauung
222 Flurstücksnummer
— vorhandene Flurstücksgrenze
Flur 128 Flurbezeichnung
— Flurgrenze
— Maßzahl (in m)

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 Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche 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 und ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DschG NRW).

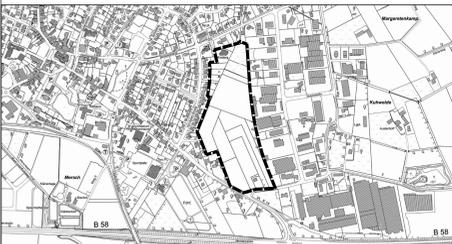
Altlasten
Sollten bei Erdbarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Gemeinde Wadersloh - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedungenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind 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 Vorgartengebiete, den Einfriedigungen und Begrünungen gelten vorrangig. Weitere und ergänzende Bestimmungen der Landesbauordnung und aus dem Ortsrecht wirken zudem.

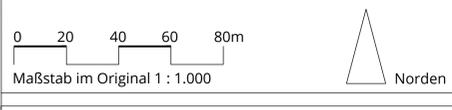
Gemeinde Wadersloh

Ortsteil Wadersloh
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71
„Wohnpark Mauritz“

Frühzeitige Verfahrenstand: Vorentwurf der Öffentlichkeitsgem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Übersichtspl. M. 1 : 10.000



Planunterlagen
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der zuletzt gültigen Fassung.
Stand der Planunterlagen im besetzten Bereich: 30.03.2022 (bzgl. Bebauung), 30.03.2022 (bzgl. Flurstücksaufweise), Lizenz: Datenfreie Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2022)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (them. DXF-Datei) als Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist geometrisch eindeutig.
Warendorf, den _____
Kreis Warendorf - Der Landrat
Abteilung Sachverhaltssachen und Vermessung
Im Auftrag
Lfd. Kreisvermessungsdezernat

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 in Stauden im Rathaus der Gemeinde Wadersloh statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. 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) gem. 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 Offenlegungsplan wird bescheinigt.
Wadersloh, den _____
Bürgermeister

Übereinstimmungs-erklärung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh vom _____ übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW-Verfahren worden ist.
Wadersloh, den _____
Bürgermeister