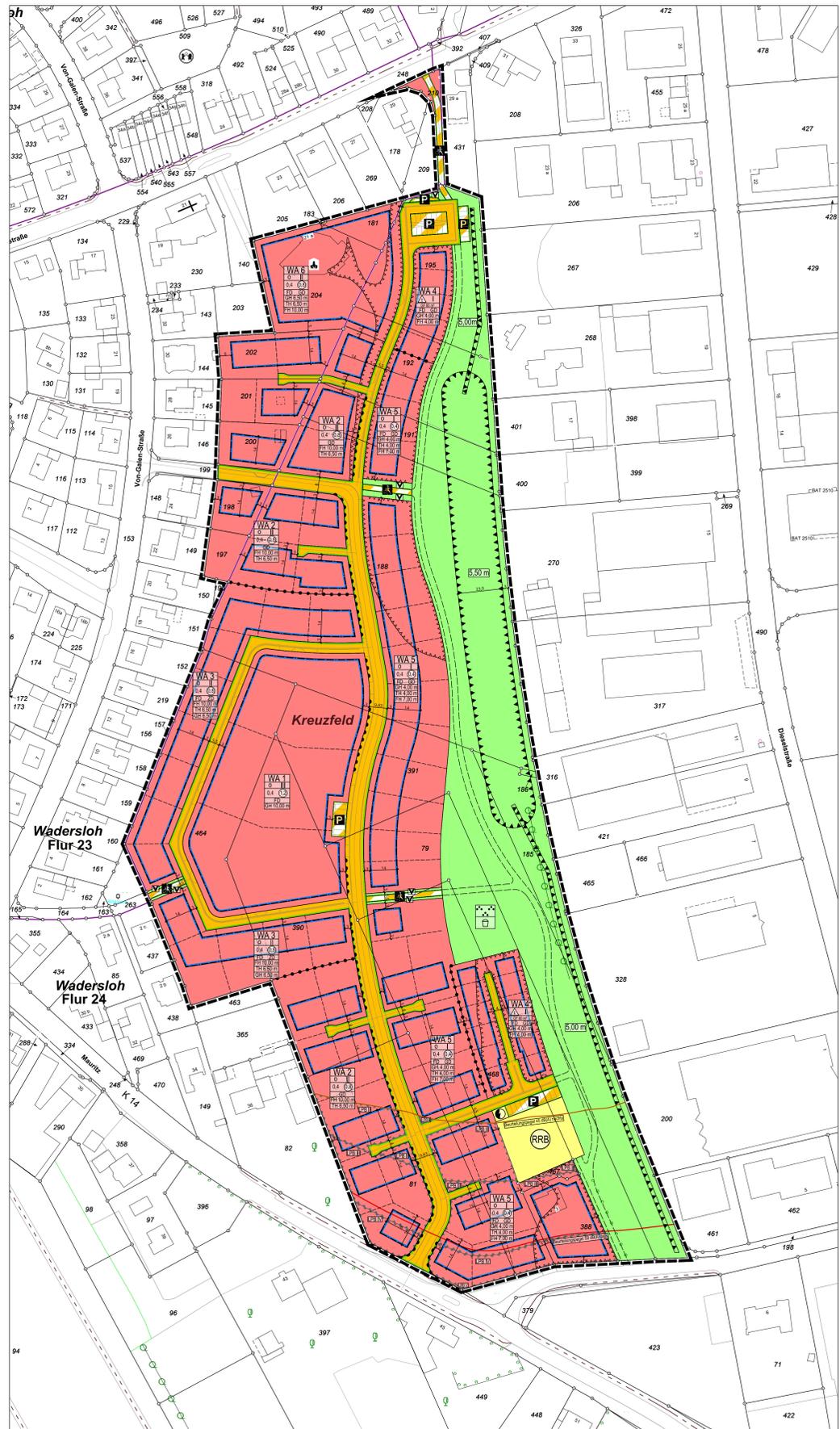


**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

- 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



<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990 in der zuletzt gültigen Fassung.</p> <p>Stand der Planunterlage im bestmöglichen Bereich: 30.03.2022 (Bauz. Bebauungsplan)</p> <p>30.03.2022 (Bauz. Flächennutzungsplan)</p> <p>Lizenz: Datenlizenz "Durchschnitt: Namensnennung", Version 2.0</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand ihrer DIF-Datei als Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist gemischter Natur.</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Wardorf, den .....</p> <p>Abt. Wadersloh: Der Landrat Kreisjugendhilfeamt und Vermessung i. d. R. Kreisvermessungsdezernat</p>	<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am .....</p> <p>am .....</p> <p>Der Beschluss wurde am .....</p> <p>am .....</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Frühzeitige Beteiligung</b></p> <p>Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom .....</p> <p>bis .....</p> <p>am .....</p> <p>am .....</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Veröffentlichung</b></p> <p>Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .....</p> <p>bis .....</p> <p>am .....</p> <p>am .....</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>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.5.666) vom Rat der Gemeinde Wadersloh</p> <p>am .....</p> <p>als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Bekanntmachung</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss ist am .....</p> <p>ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom .....</p> <p>am .....</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>Übereinstimmungserklärung</b></p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh vom .....</p> <p>am .....</p> <p>Wadersloh, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>
--	---	---	---	---	--	---	---

**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 12.07.2023 (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 Planinhalts (Planzeicherverordnung - 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 21.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes 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 21.07.2009 (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

W	Baugebiet
0,4	Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl
II	Geschossflächenzahl
FD	Dachform
GHSchB	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

GF 80 m<sup>2</sup> maximale Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen

z.B. GH 10m maximale 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 10m 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 10m 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**

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 WA1 sind 50% der oberirdische Stellplätze überdacht anzulegen. Zur Pflicht zur Anlage von Photovoltaik-Anlagen 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 Zufahrtsseite 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 Straßengiebel zulässig, wenn sie nicht an der Erschließungsseite der Baugrundstücke stehen. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder andere Begrünung zu begrünen.

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

Innerhalb des WA2, WA3 und WA5 sind je Einzelhaus und je Doppelhaus höchstens 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 m<sup>2</sup> maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von > 1.000 m<sup>2</sup> sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich

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

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 Dachdeckung

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig. Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten

Die Oberfläche von Stellplätzen und Zufahrten ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fuganteil 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 vom 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 Solarenergieerzeugung 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 Gesamfläche aller Teilflächen.

**C.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schallischen 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 Erdgeschossenebene die Errichtung von Wohn- und Schlafräumen nur zulässig, wenn diese mit nicht-öffnen Fenstern ausgestattet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn auf Gemeindegesebene 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  $d_{f,w}$  R' w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

25	vorhandene Bebauung	Flur 128	Flurbezeichnung
222	Flurstücksnummer	---	Flurgrenze
---	vorhandene Flurstücksgrenze	---	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, Reliefer 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 (§§ 5 und 7 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).

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm < 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm < 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm < 70 dB(A)

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 schalldämmende 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 Eigenbeschirmung 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 wasserunempfindlichen 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.

**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 Dachern 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 Dachgäuben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge 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.

**Dachdeckung**

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.

**Einfriedigungen**

Einfriedigungen 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 Heckenrösche

Robuche Steinhalm

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 einzuräumen.

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 1,0 m und bei Rankkonstruktionen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Diese Abstandsfläche ist ebenfalls einzuräumen.

**F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt**

Verfahrensstand: Entwurf

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

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

22.05.2025

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

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

**Altlasten**

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Gemeinde Wadersloh - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warneburg 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 Bauarbeiten der Erdausbau außergewöhnlich verfräht oder durch 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 unbauten 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 Vorgärten betreffen, den Einfriedigungen 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 unvorhersehbarer Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgebaut 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 Kellerstiege sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreißende hohe Aufkantungsschwellen 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 Regenwasser 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-weiß LED.
  - Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Vorzugsweise sind mehrere schwache, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.