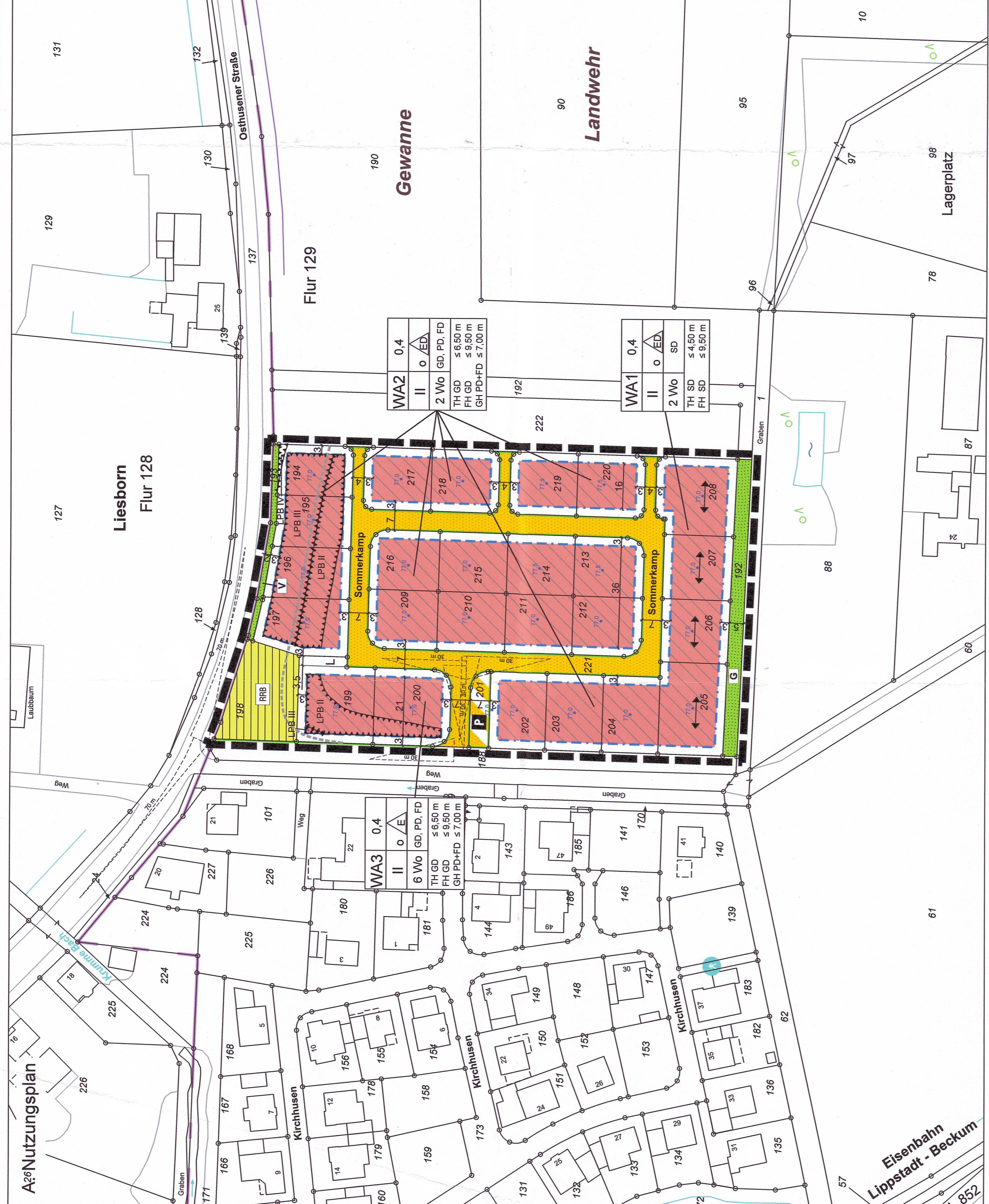


**Gemarkung:** Wadersloh  
**Flur:** 129  
**Flurstücke:** 192 Ww., 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221

**Große des Plangebietes: 1,8 ha**  
**Gebietsabgrenzung:**  
Im Norden:  
Durch die südliche Grenze des Flurstückes 137 der Flur 128, Gemarkung Wadersloh (Osthäuser) im Osten:  
Durch die westliche Grenze des Flurstückes 222 im Süden:  
Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 11w.; im Westen:  
Durch die östliche Grenze des Flurstückes 188.



**B. Rechtsgrundlagen**  
Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Bauplanung (BauStättV) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).  
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).  
Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788).  
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2542).  
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).  
§ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109).  
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 915), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2020 (GV. NRW. S. 915).  
Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28.05.2020 (GV. NRW. S. 376).  
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2002 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 799).  
Anmerkung:  
Die Bauleitpläne in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Querschnittsverordnungen und sonstigen Rechtsvorschriften sind in der jeweils geltenden Fassung im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liesborner Str. 5, 59323 Wadersloh einsehbar.

**C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen**  
Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA2	0,4	EA	Grundflächenzahl
II	0	EA	Bauweise
II	0	EA	Vollgeschosse
II	0	EA	Zahl der Wohnungen
II	0	EA	Traufhöhe
II	0	EA	Freifläche
II	0	EA	Gründungsfläche

**C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BaunVO**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 gem. § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BaunVO**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BaunVO (WA1, WA2 und WA3)  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BaunVO,  
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BaunVO,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BaunVO.  
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BaunVO:  
- Betriebe des Betriebsunternehmens gem. § 4 (3) Ziffer 1 BaunVO,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BaunVO,  
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BaunVO,  
- Gartenbetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BaunVO,  
- Installations gem. § 4 (3) Ziffer 5 BaunVO.

**C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BaunVO**  
(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)  
Grundflächenzahl und Vollgeschosse  
maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden mit Satteldächern (SD) beträgt 7,00 m.  
Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern exkl. Pultdächern (GD) beträgt 9,50 m.  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe von Gebäuden mit Pultdächern (PD) und / oder Flachdächern (FD) beträgt 7,00 m.

**C.3 Bauweise, die überbaubar und nicht überbaubar sind gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**  
offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig  
Baunutzen  
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Wohngebäude  
Die festgesetzte Ausrichtung gilt für die Längsseite des Hauptbaukörpers.

**C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB**  
Übersichtliche Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BaunVO müssen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Garagen müssen zudem auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu erschließenden Verkehrsflächen einhalten.

**C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB**  
(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.  
Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.

**C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkfläche

**C.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB**  
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:  
198 Regenergiebecken  
198 Regenergiebecken  
Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
Verkehrsbegleitgrün  
Gewässerstrandstreifen

**C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB**  
Zweckbestimmung:  
Öffentliche Grünflächen  
Verkehrsbegleitgrün  
Gewässerstrandstreifen

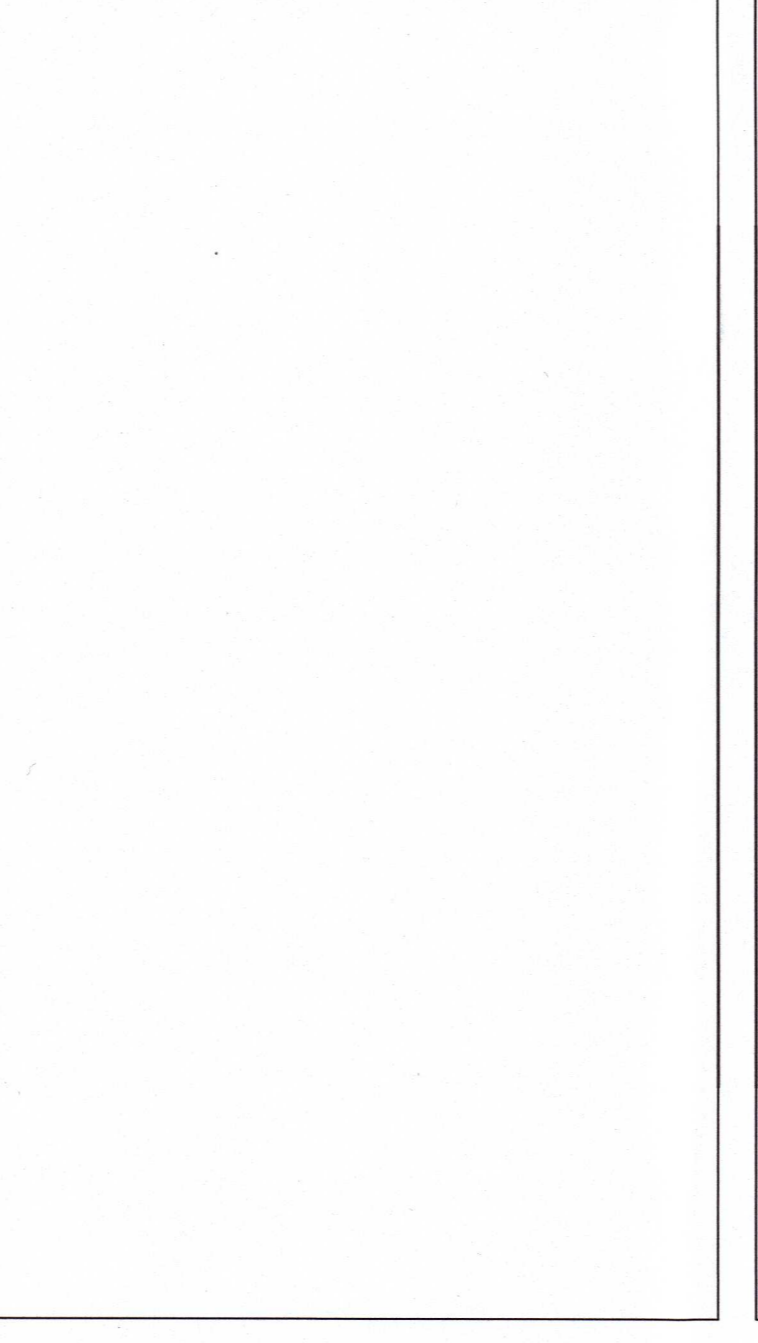
**C.9 Mit Geh-, Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB**  
Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Wadersloh und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen zum Anschluss der in der Planstraße geplanten Regenwasserkanalisation an das Regenrückhaltebecken.  
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) Ziffer 24 BauGB

**D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauGB NRW**  
**Dachform**  
SD - Satteldach  
FD - Flachdach  
GD - geneigtes Dach (exklusive Pultdach)  
PD - Pultdach  
Im WA1 sind Hauptbaukörper ausschließlich mit Satteldach zulässig. Im WA2 und WA3 sind jegliche geneigte Dachformen und Flachdächer zur Ausbildung der Hauptbaukörper zulässig.  
Für die Ausgestaltung der Dachflächen sind in allen zulässigen Wohngebieten mit der jeweils festgesetzten Dachform und mit Flachdächern zulässig.  
Dachbauten und Dachneigungen  
Dachbauten und Dachneigungen sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe 1/2 der Baukörperlänge an der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Organg und zu Dachtraufen einhalten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten und Dachneigungen unzulässig.  
Zwischenbau und Dachvorsätze, die die Traufkante unterbrechen, dürfen 1/3 der Baukörperlänge an der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.  
Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern  
Doppelhäuser sind in der Gestaltung der Außenwände und der Dächer hinsichtlich der Materialwahl, der Farbgestaltung und der Dachneigung einheitlich zu errichten. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

**E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**  
Maßzahl (m m)  
vorhandene Bebauung  
vorhandene Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Fluggrenze  
Flurbezeichnung  
Sichtdreiecke  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, die innerhalb der Anlagen und Beweise über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnebene ständig freizuhalten.  
Denkmäler  
1. Eine Erhaltungspflicht besteht nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 des Denkmalschutzgesetzes für die in der Liste der Baudenkmäler des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführten Baudenkmäler.  
2. Der LWL-Archivologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden.  
3. Der LWL-Archivologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchzuführen.  
Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.  
Anlagen  
Sollen bei der Durchführung der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Bodenschicht mit archäologischen oder paläontologischen Befunden (z.B. Leinwand, Keramik, Steinwerkzeuge, etc.) festgestellt werden, so ist die Untere Denkmalsbehörde (LWL-Archivologie für Westfalen oder die Gemeinde als Untere Denkmalsbehörde) unverzüglich zu verständigen.  
Kampfmittel  
Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Einsatz von Kampfmitteln erforderlich, so ist unverzüglich die Kampfmittelbeseitigung 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:  
Bauzeitbeschränkung  
Die Baufelderrichtung im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Juli unzulässig.  
Zeitliche Beschränkung von Baumaßnahmen und Gebäudestruktur  
Im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gebäudestruktur nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten durchzuführen.  
Zum Schutz vor Insekten und Fledermausen wird eine zweckdienliche Beleuchtung empfohlen (siehe artenschutzrechtliche Vorprüfung, Seite 16f.).  
Tinkwässerschlamm  
Es wird darauf hingewiesen, dass am nördlichen Rand des Plangebietes südlich der Osthäuser Straße innerhalb der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen (RRB) eine Fläche für die Tinkwässerschlamm-Verfahren zur Abwasserreinigung vorhanden ist. Die Lage der Leitung für Regenwasser-Verfahren der dort anliegenden potenziellen privaten Grundstücksflächen verbindlich zu benennen.



**Gemeinde Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB



**Drees & Huesmann**  
Stadtplaner PartGmbH  
D-33889 Bielefeld  
Tel. +49 5205 72992  
info@dhp-senstadt.de  
www.dhp-senstadt.de

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Wadersloh**  
Ortsteil Liesborn  
Bebauungsplan Nr. 67  
"Sommerkamp"  
Verfahrenstand: Sitzung gemäß § 10 (1) BauGB