

Gemarkung: Wadersloh

Flur: 53
 Flurstück: 29, 30, 39, 40, 41 tw., 94 tw.
 Größe des Plangebietes: 1,89 ha
 Gebietsabgrenzung:

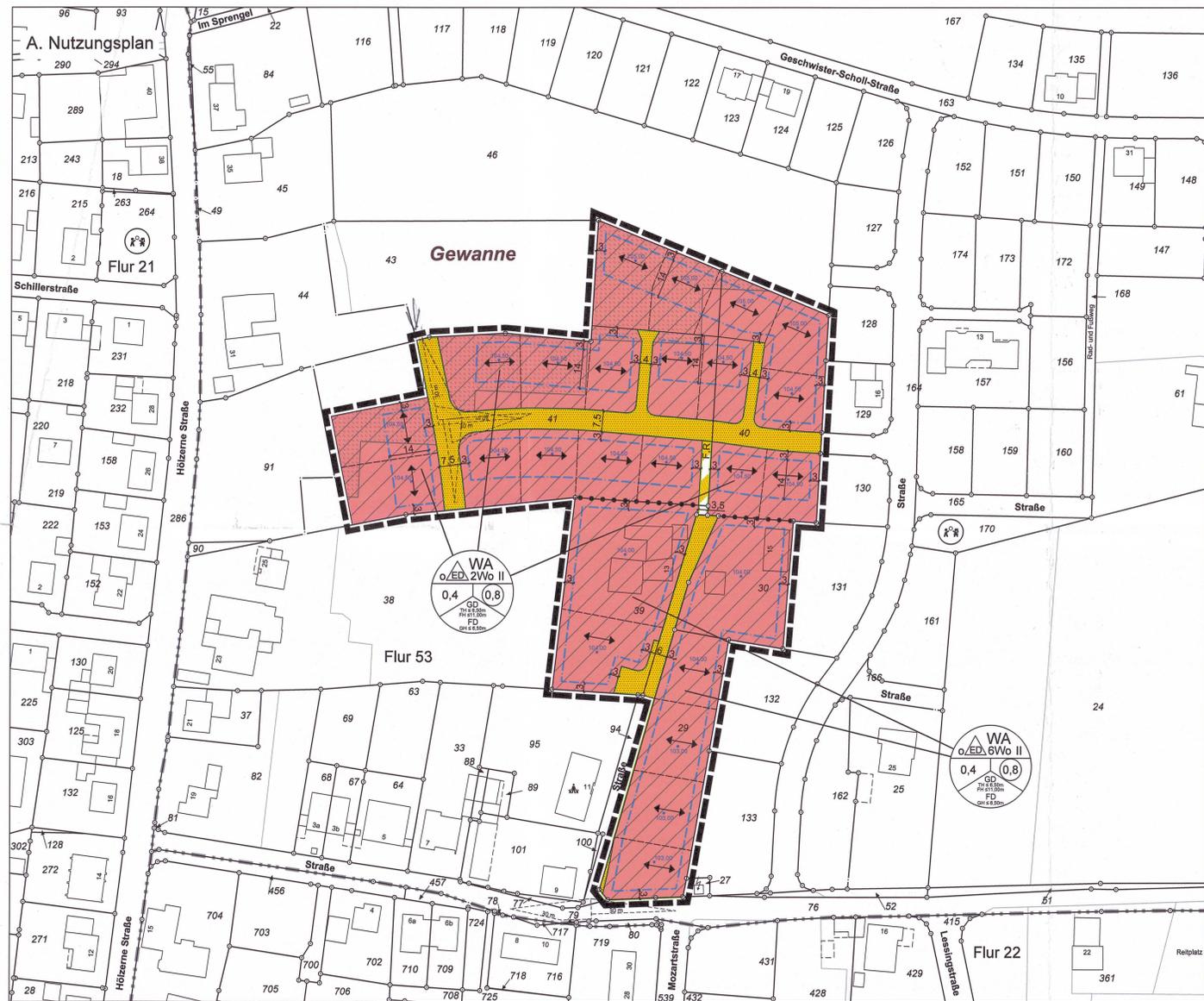
Im Norden: Durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 43 und die südliche Grenze des Flurstückes 46;
 Im Osten: Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 27, 128, 129, 130, 132 und 164 sowie die westlichen und nördlichen Grenzen der Flurstücke 131 und 132;
 Im Süden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 80 (Lechtenweg);
 Im Westen: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 94, die senkrechte Verbindung dieser Flurstücksgrenze auf den südöstlichen Grenzpunkt von Flurstück 39, die nördliche Grenze des Flurstückes 95, die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 38, die um 3,00 m Richtung Osten parallel versetzte und nach Süden verlängerte östliche Grenze des Flurstückes 91 auf einer Länge von 39,48 m, eine senkrecht davon nach Osten verlaufende Gerade mit einer Länge von 35,18 m und einer Geraden von diesem Punkt auf den südwestlichen Grenzpunkt von Flurstück 43.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften
- E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigelegt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- Prüfung der Umweltbelange (Büro Stelzig, Soest, 04/2019)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, Soest, 10/2018)



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
 § 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 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
 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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, 2019 S. 23);

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 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);

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).

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 und Anmerkungen

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



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

WA Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

- Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

- Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m. Die Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6,50 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen NHN-Höhen maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster.

unterer Bezugspunkt in Metern über NHN (Normalhöhennull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen.
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfrischtrich der Hauptbaukörper

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

Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 3,00 m zum Zwecke der Errichtung von Carports, Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist pro Baugrundstück einmal zulässig, wenn mit der baulichen Anlage ein Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper hergestellt wird. Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Die für die Baugrundstücke notwendigen Stellplätze sind auf den betreffenden Grundstücken als offene Stellplätze, in Garagen oder in Carports von den Bauherren individuell nachzuweisen. Auf den Grundstücken sind für die erste Wohnung jeweils zwei und für die zweite Wohnung ein weiterer Stellplatz anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrtbarkeit hintereinander angelegt werden. In Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist ein Stellplatz pro Wohnung anzulegen.

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

- Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- 2Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.
- 6Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf sechs Wohnungen beschränkt.

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F,R Fuß- und Radweg

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

Gestaltung baulicher Anlagen:
 Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.
 Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen nur einheitliche Materialien und Farben sowie einheitliche Dachneigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachform: GD / FD
 Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
 Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen oder 90 cm betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- Maßstab (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- mögliche Grundstückseinteilung
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flur 53 Flurbezeichnung
- Kenzeichnung der Übergangsbereiche vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionwerten von IW = 13-16% gem. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).
- Sichtdreiecke
- Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

Denkmäler

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 (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Alltasten
 Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alltast 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 verfährt 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.

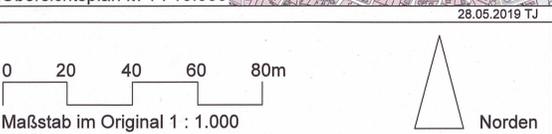
Artenschutz
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Bauzeitenbeschränkung**
 Die Baufeldräumung 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.).

Gemeinde **Wadersloh**
 Ortsteil Wadersloh
Bebauungsplan Nr. 66
"Lechtenweg III"

Verfahrensstand:
 Satzung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB
 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)



Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) August 2018 (bzgl. Flurstücksnachweis) August 2018

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Warendorf, den

Kreis Warendorf - Der Landrat
 Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
 Im Auftrag

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh vom 11.10.2018 aufgestellt worden.

Der Beschluss wurde am 23.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wadersloh, den 20.12.2019

Bürgermeister

Dieser Plan 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 18.12.2019 als Satzung beschlossen worden.

Wadersloh, den 20.12.2019

Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.10.2018 bis 01.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Wadersloh, den 20.12.2019

Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung werden am 11.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Durchführung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist ab dem 19.01.2020 rechtskräftig.

Wadersloh, den 23.01.2020

Bürgermeister

Dieser Plan hat durch den Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh vom 06.02.2019 als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 29.04.2019 bis 20.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 20.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wadersloh, den 20.12.2019

Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Wadersloh, den

Bürgermeister

Die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m. Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6,50 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen NHN-Höhen maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster.

unterer Bezugspunkt in Metern über NHN (Normalhöhennull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

z.B. 104