

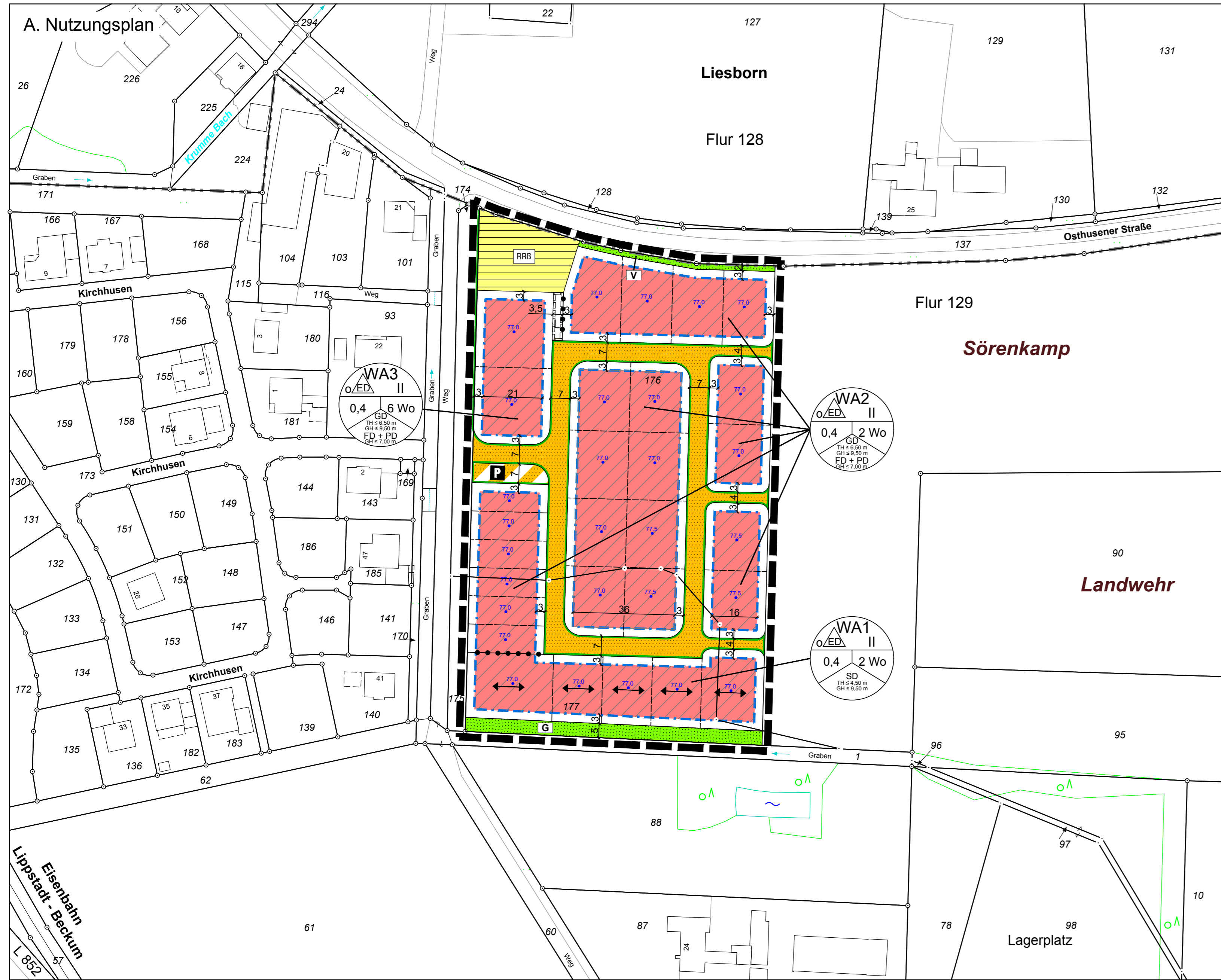
Gemarkung: Wadersloh
 Flur: 129
 Flurstück: 176 tw., 177 tw.
 Größe des Plangebietes: 1,8 ha

Gebietsabgrenzung:
 Im Norden: Durch die südliche Grenze des Flurstückes 137 der Flur 128, Gemarkung Wadersloh (Osthusener Straße) tw.;
 Im Osten: Durch eine um 105 m nach Osten versetzte Parallele zu den östlichen Grenzen der Flurstücke 174 und 175;
 Im Süden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1 tw.;
 Im Westen: Durch die östliche Grenze der Flurstücke 174 und 175.

- Bestandteile des Bebauungsplanes:
- A. Nutzungsplan
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 - D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung
- **Betrachtung der Umweltschutzgüter (STELZIG)**
- **Artenschutz (STELZIG)**



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 (Planzeichenverordnung-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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005);
 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);
 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);
 Anmerkung:
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.
 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

0,4	II	2 Wo
o/ED		
0,4	II	2 Wo
o/ED		
0,4	II	2 Wo
o/ED		

Bauweise: 0,4
 Baugebiet: II
 Zahl der Vollgeschosse: 2
 Grundflächenzahl: 0,4
 Dachform: Traufhöhe
 Gebäudehöhe: 2 Wo

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 gem. § 4 BauNVO (WA1, WA2 und WA3)
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - die der 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 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.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)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m.
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.
 Die festgesetzten Trauf- 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.
 z.B. 7,2 unterer Bezugspunkt in Metern über NHN (Normalhöhennull) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
 Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Als Gebäudehöhe gilt jeweils der oberste Dachabschluss (z.B. Oberkante First / Firstpunkt bei Gebäuden mit geneigten Dächern oder Oberer Dachabschluss / Attika bei Gebäuden mit Flachdach).

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
 o/ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegenstehen.
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 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
 Überdachte 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 zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
 2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen beschränkt.
 6 Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf sechs Wohnungen beschränkt.

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:
 Regenrückhaltebecken

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung:
 Verkehrsbegleitgrün
 Gewässerrandstreifen

C.9 Mit Geh-, 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.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Dachform
 SD Satteldach FD Flachdach
 ZD Zeltdach PD Pultdach
 GD Geneigtes Dach

Im WA1 sind die Hauptbaukörper mit Satteldach und im WA2 und WA3 mit geneigten Dachformen oder Flachdach zu errichten. Eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind in allen allgemeinen Wohngebieten mit der jeweils festgesetzten Dachform und mit Flachdach zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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 Ortsgang / Grat einhalten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
 Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie 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 später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Maßzahl in (m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 mögliche Grundstückseinteilung
 176 Flurstücksnummer
 - - - - - Flurgrenze
 Flur 129 Flurbezeichnung
Denkmäler
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251/5916801 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

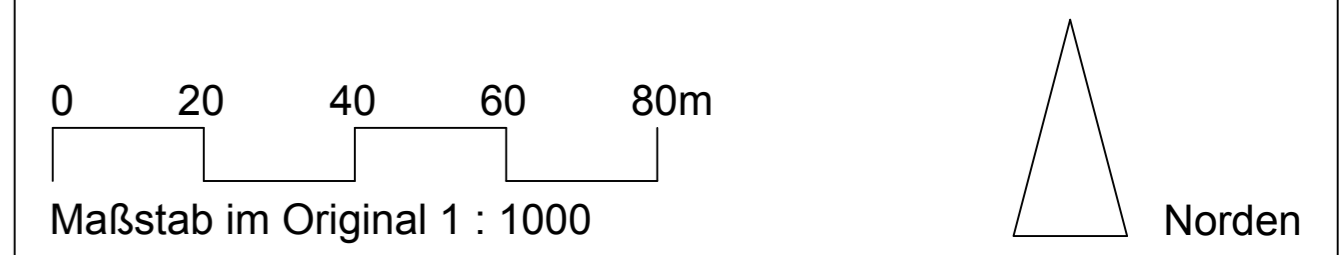
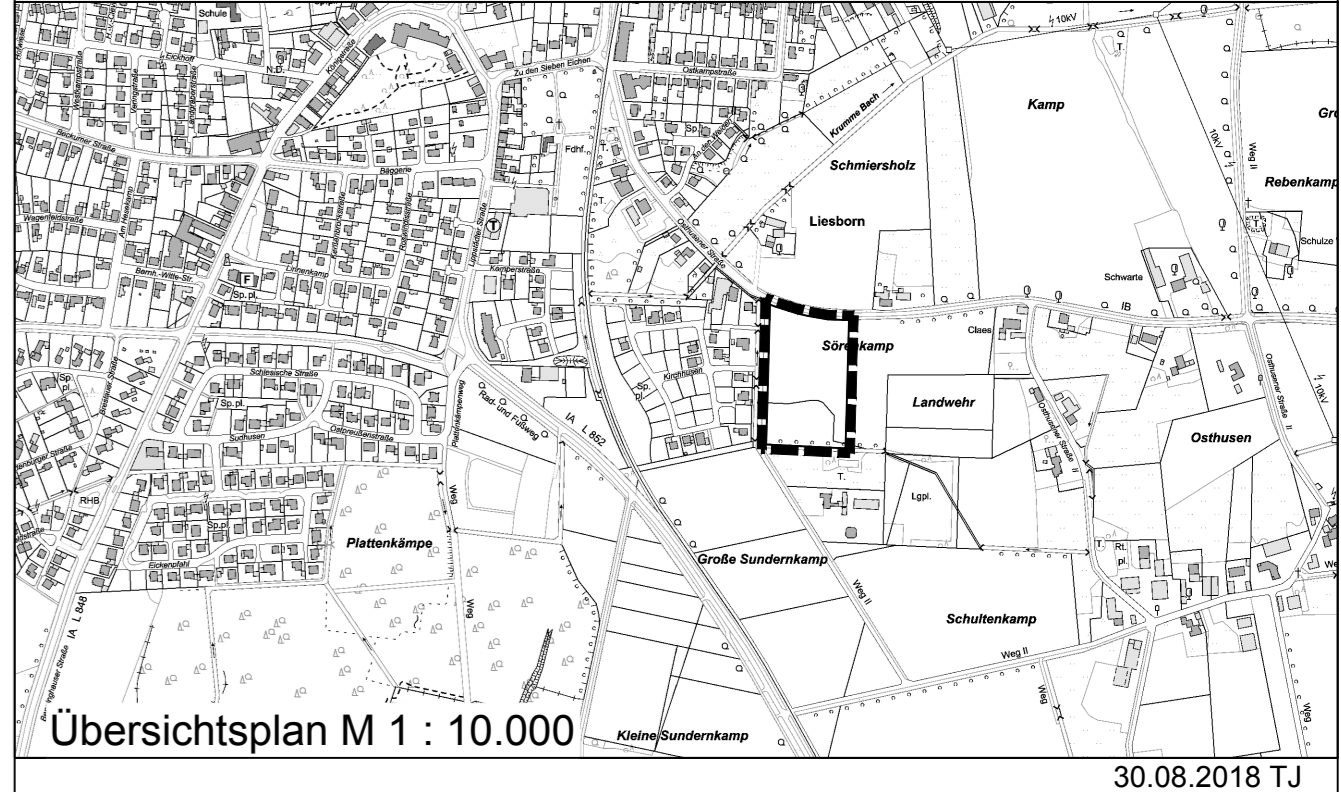
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.
 Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) Juni 2018 (bzgl. Flurstücksnachweis) Juni 2018
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem 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
 Lfd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Wadersloh vom aufgestellt worden.
 Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Wadersloh, den
 Bürgermeister
 Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 Ort und Zeit der Bereithaltung werden am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Durchführung der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
 Wadersloh, den
 Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 Wadersloh, den
 Bürgermeister
 Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.
 Wadersloh, den
 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 als Satzung beschlossen worden.
 Wadersloh, den
 Bürgermeister

Gemeinde **Wadersloh**
 Ortsteil Liesborn
Bebauungsplan Nr. 67
"Sommerkamp"
 Verfahrensstand:
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)



Drees & Huesmann **Planner**
 Drees & Huesmann PartGmbH
 Architekt Stadtplaner
 Vennehofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 72980
 fax +49 5205 22679
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de