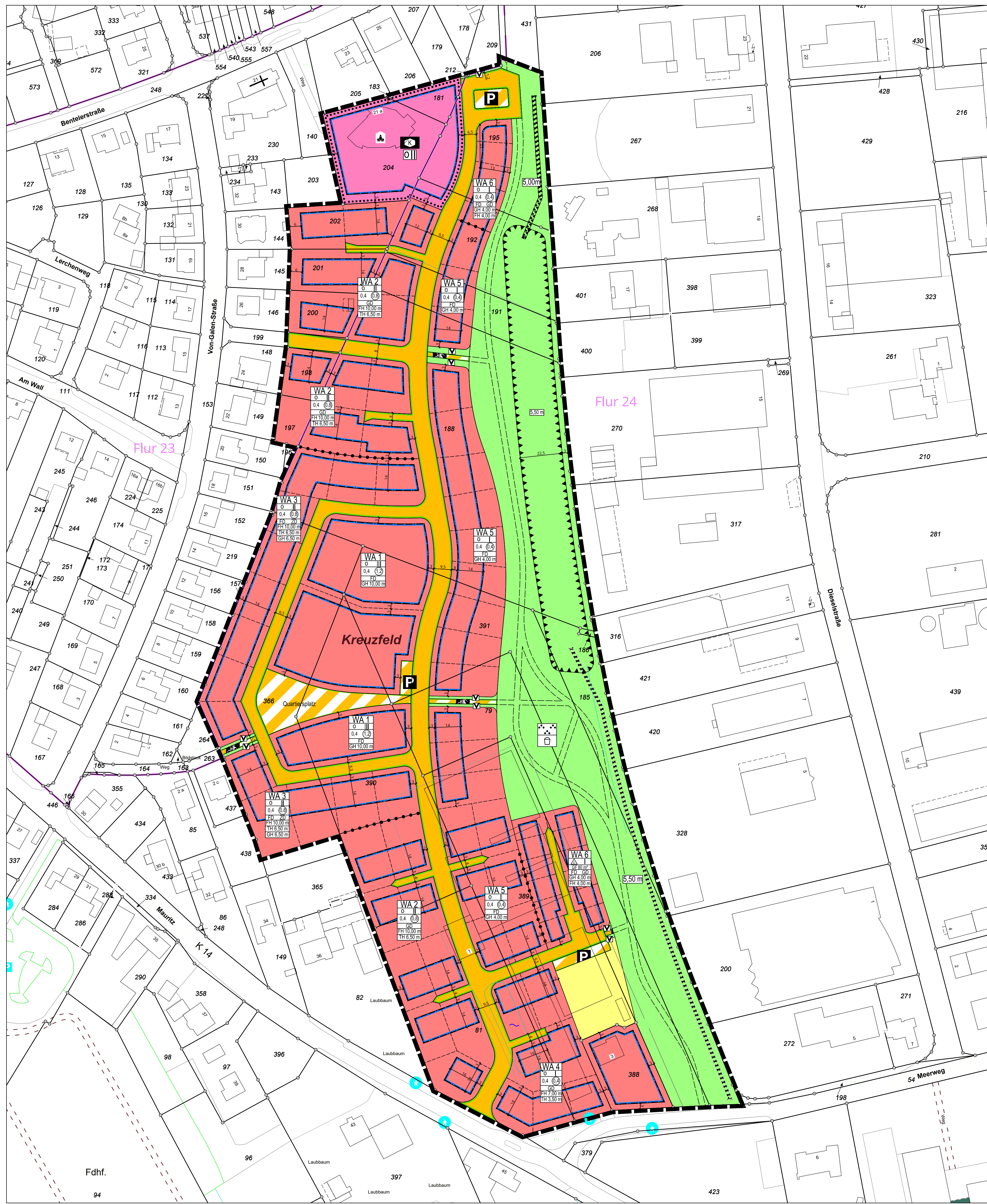


Gemarkung: Wadersloh
Flur: 23
Flurstücke: 181, 197, 198, 199 tlw., 200, 201, 202, 204
Flur: 24
Flurstücke: 79, 81, 185, 186, 188, 191, 192, 195, 366, 388, 390, 391, 467, 468
Größe des Plangebietes: 8,85 ha

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 Wasserrecht (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Nr. 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 vom 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 Wasserrecht (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Nr. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
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).

Table with 2 columns: Bauweise (WA1, II, 0.4, FD, GH1.00m) and Baugebiet (Bauweise, Grundflächenzahl, 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
Ausnahme: 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.

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. 0.4 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundfläche
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
Höhe baulicher Anlagen
z.B. GH1.00m 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. TH1.60m maximal zulässige Traufhöhe in Metern
Als Traufhöhe wird für geneigte Dächer die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
z.B. FH1.00m maximal zulässige Firsthöhe in Metern
Als Firsthöhe wird für geneigte Dächer der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut bezeichnet.
Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO erfolgt im weiteren Verfahren.

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 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 Höchstmögliche 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 wasserdurchlässigem 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.

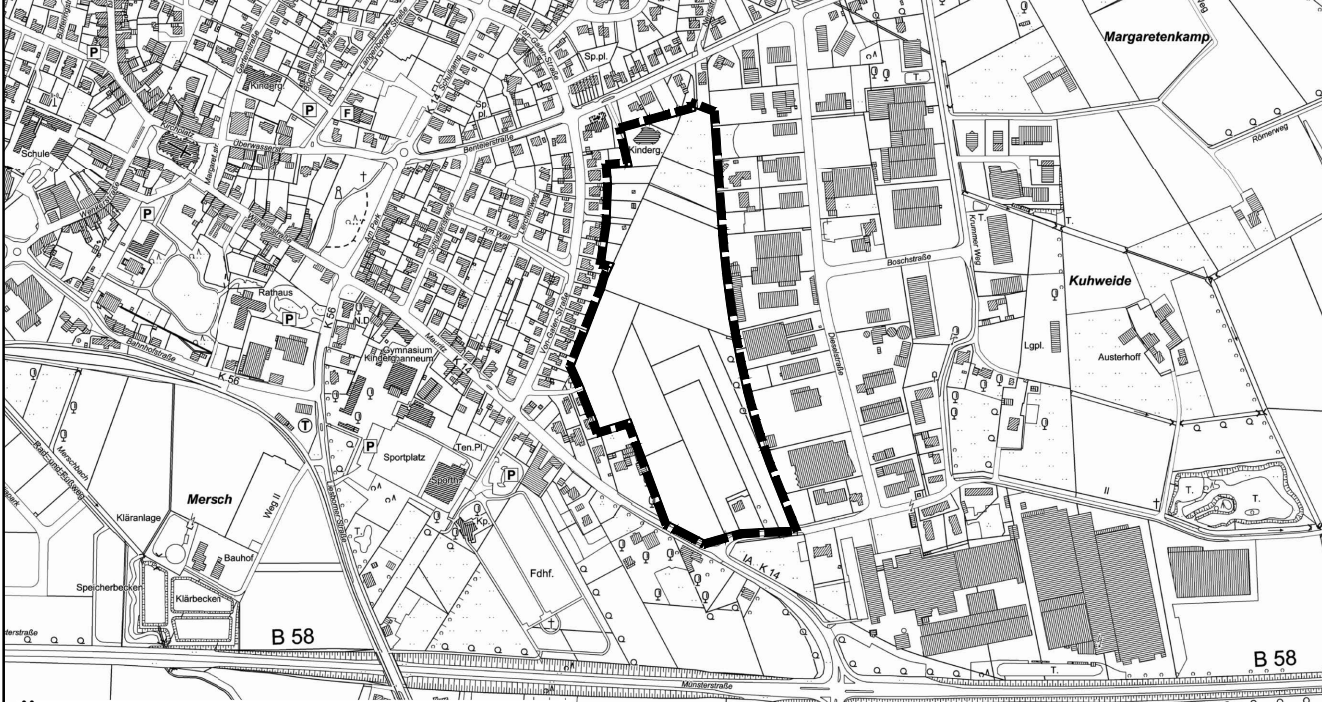
C.14 Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwand
Lärmschutzwand
C.15 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer 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 Abgabe einer wasserabsorbierenden obersten Bodenschicht 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 Dachvorsbauten
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorsbauten 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 Dachvorsbauten 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
vorhandene Bebauung
Flur 128 Flurbezeichnung
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, 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 (§§ 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 Erdarbeiten 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 Vorgartenbereiche, 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“
Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
21.08.2024
Maßstab im Original 1 : 1.000
Norden

Summary table with 8 columns: Planunterlagen, Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung, Veröffentlichung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung, Ausfertigung, Übereinstimmungs-erklärung. Each column contains a brief description of the step and the responsible authority.