

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3
- GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 2 und 3

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- F + R Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- RRB Regenrückhaltebecken

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. §) (6) BauGB**

- Wasserflächen gem. § 31 WHG

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Vorhandene Flurstücksgränze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- 67,5 Geländehöhe in Meter über NNH

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 928), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landesnaturschutzgesetz NRW (LNG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 54), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.  
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der Nr. 10 (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.  
 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höherer Abstandsformelmaß), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß sogenannter „Wadersloher Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wadersloh - BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster im August 2008) ausgeschlossen.  
 Das sind:  
 Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente  
 - Baumärkte, Gartenzentren und Kleingartenzentren  
 - Apotheken  
 - Drogeriemärkte ohne Feinkostabteilung, Station- und Planzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel  
 - Heim- und Kleintiercenter, u.a. für Hunde, Katzen, Kanarienvögel, Meerschweinchen, Hamster und Zierfische (ohne Futtermittel für Großtiere in Großgebinden)  
 Liste der zentrenrelevanten Sortimente  
 - mechanisch und chemische Arbeit  
 - Haushaltswaren, Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten, Metalleware für Bekleidung und Wäsche  
 - Bekleidung, Bekleidungsbedarf, Konsumtextilien  
 - Schuhe, Leder- und Tauschwaren  
 - Wohnmöbelsysteme (Vitrin-, Döcken-, Stände- und Tischleuchten)  
 - Haushaltsgerätschaften (ohne Möbel für Garten und Camping)  
 - Kleinfurter, Erzeugnisse aus Holzwaren  
 - Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse (Reiniger)  
 - Gardinen, Vorhänge, Teppiche und Zuzüge  
 - Musikinstrumente und Musikalien  
 - Scher- und Papiermaschinen, Schür- und Beutelwerk ohne Bäckereibedarf  
 - Bücher und Fachzeitschriften  
 - Unternehmerratgeber und Zeitungen  
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkartikel  
 - Uhren, Elektroklein- und Schmuck  
 - Spielzeug, Bastset  
 - Blumen (Schnittblumen, Blumenerzeugnisse, Trockenblumen)  
 - zoologische Bedarf und lebende Tiere  
 - optische, Foto- und optische Erzeugnisse  
 - Computer, Computerteile, periphere Erhaltung und Software  
 - Spielzeugmaschinen, Spielzeug und Modellbau  
 - Fahrrad-, Fahrradteile und Zubehör  
 - Sportartikel, Walker und Jagdzubehör  
 - Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquare

Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines de- oder verarbeitenden Betriebes auch dann zugelassen werden, wenn nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Waren angeboten werden, sofern die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Bebauungsplan ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsstätte einer solchen Verkaufsstätte darf nicht mehr als 100 qm umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß obestehender Auflistung angeboten werden.

**3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

- Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im gesamten Plangebiet ist eine Ansiedlung von Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5 a BImSchG) bzw. von Anlagen, in denen entsprechende gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter dem Geltungsbereich der 12. BImSchV - Störfallverordnung fallen, nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) i.V.m. § 8 (2) BauNVO).

**4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen  
 Unter Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Baukörperhöhe ist die eingetragene Geländehöhe Meter über NNH im Mittelpunkt der überbauten Fläche durch den Baukörper.  
 Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Baukörper.  
 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**5. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Auf den Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NW einzuhalten sind.

**6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
- Die Grundstücksflächen sind entlang der angrenzenden Erschließungsstraße in einer Tiefe von 3,00 m flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Gehölzen einzugrün. Notwendige Einzäunungen sind erst - von der Verkehrsfläche aus gesehen - hinter bzw. in der Eingrünung zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstückzufahrten. Zudem kann diese Festsetzung ausnahmsweise in geänderter Form angewendet werden, wenn vor einem Dienstleistungsgebäude ein repräsentativer Vorbereich gestaltet wird, so dass keine Sichtschuttpflanzung erforderlich wird.

- In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baumreihe aus großkrönigen einheimischen Bäumen in der Mindestqualität HSI, 3kv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bäume stehen in einem Abstand von 25 m. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Die Grünsubstanz der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**HINWEISE**

- DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzellende aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 5 und 16 DSchG NRW.).
- WERBEANLAGEN**  
 Innerhalb der 20,0 m Bauverbotszone entlang der L 586 sind gem. § 25 / 28 StrWG NRW Werbeanlagen verboten.
- EINSEHBARKEIT VON UNTERLAGEN**  
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 45991) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus der Gemeinde Wadersloh, Liesborner Straße 5, 59329 Wadersloh, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom Wadersloh, den bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgefertigt.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

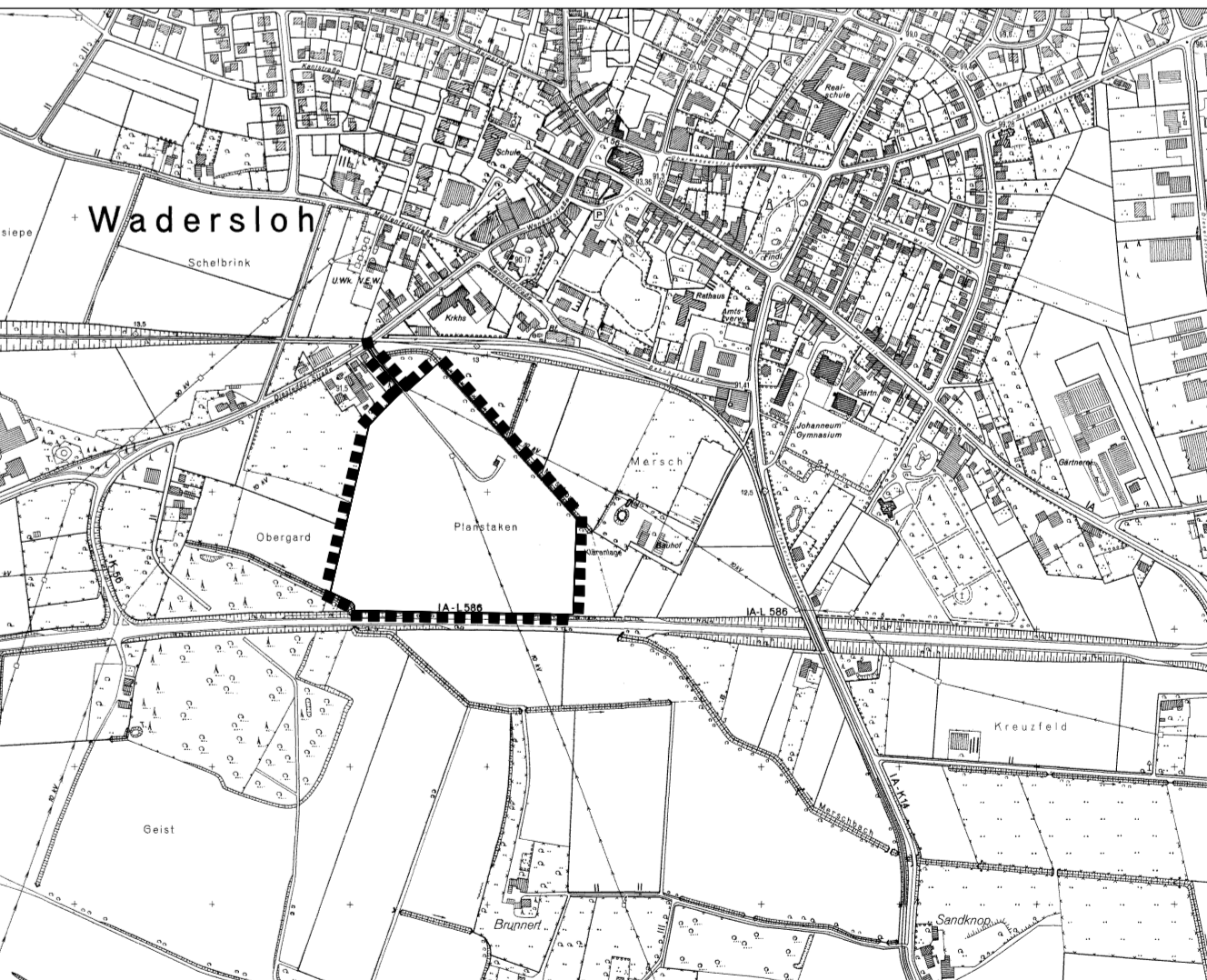
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Wadersloh, den  
 Bürgermeister

**GEMEINDE WADERSLOH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 59**

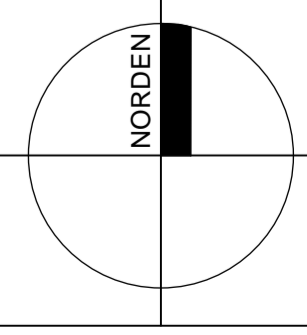
**"GEWERBEGEBIET WADERSLOH SÜD II"**

**(CENTRALIAPARK)**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000**

DATUM	28.01.2014
PL <sup>Gr</sup>	60 x 129
BEARB.	VI./Bo
M.	1:1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER



**WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Deuster Straße 11 • 46603 Coesfeld  
 Telefon: +49 2541 9408-0 • Telefax: 02541 9408-200