

**A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

- Nebengebäude, Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, sofern sie einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Die Zufahrtsseite von Carports und Garagen hat einen Abstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Soweit Wohngebäude zur Ausführung gelangen sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen; dabei können Zufahrten zu Garagen, Carports u. ä. mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m hierauf angerechnet werden. 1 WE (Wohneinheit) >= 2 Stellplätze, 2 WE >= 3 Stellplätze
- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf maximal 7,00 m über dem unter Nr. 6 beschriebenen Bezugspunkt liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (maximal 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. Bei 2-geschossigen Gebäuden sind Staffelgeschosse (gemeint ist das Zurückspringen der Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss) und Dachgauben oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.
- Die Firsthöhe (oberere Dachbegrenzungskante) darf maximal 9,50 m über dem unter Nr. 6 beschriebenen Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Randeinfassung der anbaufähigen Verkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsanlage, gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der Grenze zur Verkehrsfläche. Sollte die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Gemeinde Nordwalde im Einzelnen angegeben.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Sollte der genehmigte Gebäudebestand hiervon abweichen, so dürfen An- und Umbaumaßnahmen auch entsprechend dem genehmigten Bestand ausgeführt werden. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern. Garagen und Nebengebäude sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
- Soweit Dachgauben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 4 errichtet werden dürfen, darf die Gesamtlänge der Gauben je Gebäudeseite (zwischen den Außenmauern) maximal 60 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
- Einfriedungen an der Planstraße (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen zulässig, dabei dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m im Kurven-/Eckbereich (5 m jeweils ab Eckpunkt) der Planstraße und darüber hinaus eine Höhe von maximal 1,20 m, bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der angrenzenden Planstraße nicht überschreiten. Sollte die zugehörige Planstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Gemeinde Nordwalde im Einzelnen angegeben.
- Die Vorgärten, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW, mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig.

**B) Hinweise für die Verwirklichung der Planung**

**Altablagerungen**  
Auf dem Flurstück 34 - Sieverts Kamp, Haus-Nr. 7 - befindet sich das ehemalige Umspannwerk. Soweit sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherrn zu benachrichtigen.

**Artenschutz**  
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden. **Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.**

**Bei Beseitigungen oder Sanierungen von Gebäuden gelten die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG unmittelbar. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden“ unter [www.kreis-steinfurt.de/Naturschutz](http://www.kreis-steinfurt.de/Naturschutz) verwiesen. Zudem wird empfohlen Abrisse im konfliktarmen Monat Oktober vorzunehmen.**

**Bodendenkmal**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel- funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

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. 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.

**Kampfmittel**  
Eine Garantie dafür, dass das Gelände frei von Kampfmitteln ist wird nicht gegeben. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist jedoch Vorsicht geboten. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**Klimaschutz**  
Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne). Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

**Ver- und Entsorgung**  
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß Landeswassergesetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB**  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
0,4 Grundflächenzahl  
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze  
Überbaubare Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigter Bereich

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG**  
Elektrizität

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
Grünflächen als Bestandteil der Fläche für die Wasserwirtschaft (öffentlich)  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 89 BauO NRW**  
z.B. Dachneigung maximal 45°

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Vorhandene Gebäude  
Abzubrechende Gebäude

Flurgrenze  
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
vorhandene Bäume

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 25.03.2021 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Nordwalde,

Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß §13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nordwalde, den

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Nordwalde, den

Bürgermeisterin

Schriftführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Nordwalde, den

Bürgermeisterin

**RECHTSGRUNDLAGEN** in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

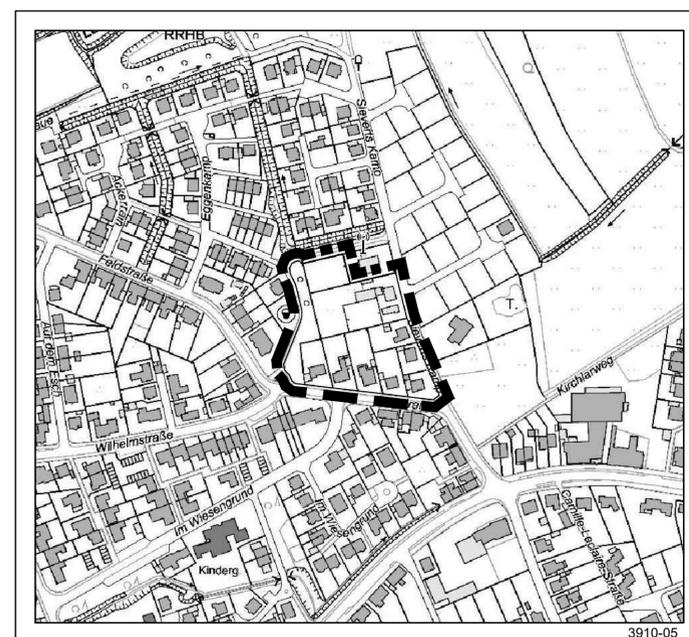
- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Nordwalde, Bahnhofstraße 2, 48356 Nordwalde eingesehen werden.

**Gemeinde Nordwalde**

**Bebauungsplan Nr. 100**

**"Ehemaliges Umspannwerk"**



MAßSTAB 1:1000  
DATUM 10. März 2021  
ergänzt Mai 2021  
Plangrundlage UTM / ETRS89

**Satzungsplan**

NORD

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spalek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren  
S 90588 A 16483