



**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.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GI** Industriegebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,8 Grundflächenzahl

**9,0** Baumassenzahl

**BAUGRENZEN**

--- Baugrenze

□ Überbaubare Grundstücksfläche

▨ unbebaute Fläche zum Zwecke der Niederschlagswasserableitung und -rückhaltung

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

●-●-● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

□ vorhandene Gebäude

--- Flurgrenze

○ Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

▨ Böschung

▨ Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen

**HINWEIS:**

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich die überbaubaren Flächen nach Süden hin, unter Berücksichtigung der fertiggestellten L 555n, erweitert.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

**HINWEISE für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren**

**Artenschutz**

Zum Schutz geschützter Tierarten und zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind Gehölzarbeiten nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig. Schonende Form- und Pflegeschritte sind von dieser Beschränkung ausgenommen. Aus Artenschutzgründen ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. Zu fallende Bäume mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Horste, regelmäßig genutzte Neststandorte) dürfen nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren ausdrücklicher Freigabe gefällt werden. Zum Schutz der Fledermäuse sind zudem zu fallende Bäume, die ein Winterquartierpotenzial (Höhlen, Stammsisse, Totholz o.ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser >= 50 cm) aufweisen, vor den Fällarbeiten durch eine fachkundige Person auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Ein Vorkommen ist 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, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§ 16 und § 17 Denkmalschutzgesetz).

**Kampfmittel**

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

**Klimaschutz**

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist von der Bauherrschaft ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt; dabei sollte ein Energiestandard von mindestens 40 kWh vorgesehen werden. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig eine qualifizierte Energieberatung (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

**Niederschlagswasser**

Im Zusammenhang mit Niederschlagswässern sollte jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung in Folge von Starkregenereignissen schützen (z.B. Überflutungsprüfung bei der Bauunterlagenerrstellung).

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 13.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

gez. Schemmann  
Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB gemäß Ratsbeschluss vom 13.12.2022 in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Schemmann  
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 09.05.2023 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

gez. Schemmann  
Bürgermeisterin

gez. Eggert  
Schriftführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 21.06.2023 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 21.06.2023 in Kraft getreten.

gez. Schemmann  
Bürgermeisterin

**GEMEINDE NORDWALDE**

**Bebauungsplan Nr. 11 B**

**"Industriegebiet westlich der Bahn - B -"**

**7. Änderung (2022)**

MAßSTAB 1:1000

DATUM Dezember 2022

NORD

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