



### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli (BGBl. I S. 2808)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23. Januar (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2013 (BGBl. 1548)

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW. S. 1162)

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

**Planzonenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung
    - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - 3.4. Baulinie
    - 3.5. Baugrenze
  - Füllschema der Nutzungsschablone
 

WA	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Allgemeine Wohngebiete	0,8	0,8
0		0	
II	Mischgebiete	0,8	0,8
0		0	
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
    - 6.1. Straßenverkehrsflächen
    - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
    - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Sonstige Planzeichen
    - 15. Öffentliche Parkfläche (P)
    - 15. Verkehrsbenutzter Bereich (V)
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
    - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
    - 15.7. Lärmpegelbereich IV (LPB IV)
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)
  - Im Plangebiet werden die MI 1 und MI 2 als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen.
  - Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
  - Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
    - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist in den MI 2 Gebieten in den Erdgeschosses eine Wohnnutzung in einer Bauteile von 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße, der Welle, der Amtmann-Daniel-Straße und dem Rathausvorpalt hin nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB, § 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO)
  - Die Festsetzungen zur Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind in der Nutzungsschablone oder durch Planschieberegelt.
  - Das Dachgeschoss in den MI 2-Gebieten kann ausnahmsweise als Vollgeschoss errichtet werden.
  - In den MI 2-Gebieten ist eine Überschreitung der festgesetzte GRZ durch Anlagen zur Außengastronomieausnutzung ausnahmsweise zulässig.
  - Die überbaubaren Flächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Bei einer festgesetzten Baulinie sind für untergeordnete Bauteile (max. 25% der Gebäudelänge) Rücksprünge bis max. 2 m zulässig.
  - Die Bauweise ist im Plangebiet als offene oder geschlossene Bauweise festgelegt. Eine Unterbrechung der festgesetzten geschlossenen Bauweise durch Traufanlagen in einer maximalen Gesamtbreite von 1,5 m ist zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.

### II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Dachgestaltung
  - Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° Neigung zulässig. Dachgauben, Carports und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen.
  - Die Farbe der Dacheindeckung ist auf die Farbton rot, braun und schwarz, in matter Ausführung, beschränkt. Metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.
  - Dachgauben und -einschnitte sind mit einer Gesamtlänge von max. 50% der jeweiligen Dachfläche zwischen den Außenmauern zulässig. Deren Abstand zu den jeweiligen Außenmauern sowie zum Dachfirst hat mindestens 1,0 m zu betragen. Unterbrechung der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art bis zu 80% der jeweiligen Dachfläche zulässig.
- Fassadengestaltung
  - Für die Außenwände der Gebäude sind Holz, Metall, Glas und Sichtbeton unzulässig. Untergeordnete Bauteile (max. 25% der jeweiligen Fassadeneite) kann mit diesen Materialien ausgeführt werden.
  - Für die Fenster sind stehende oder quadratische Formate zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind die Schaufenster im Erdgeschoss. Diese können maximal die dreifache Breite der Fensterfläche des darüber liegenden Geschosses aufweisen. Die Fensterflächen sind zwischen dem Erd- und den Obergeschossen symmetrisch anzuordnen.
- Werbeanlagen
  - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10% der Fassadeneite nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Traufkante nicht überragen.
  - Winkig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0m über die Gebäudefront hinausragen und müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m aufweisen.
  - Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei ausgeführt werden. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind unzulässig.
- Lärmschutz
 

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind bei Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

**Lärmpegelbereich III:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches  
R<sub>w,ges</sub> = 35 dB  
Büro- und Ähnliches  
R<sub>w,ges</sub> = 30 dB

**Lärmpegelbereich IV:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches  
R<sub>w,ges</sub> = 40 dB  
Büro- und Ähnliches  
R<sub>w,ges</sub> = 35 dB

**Lärmpegelbereich V:**  
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches  
R<sub>w,ges</sub> = 45 dB  
Büro- und Ähnliches  
R<sub>w,ges</sub> = 40 dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelwertpegeln nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

### III. Hinweise

**Artenschutz**  
Fall- und Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten (1.10. bis 28.2.) erfolgen.  
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 Baugebiet befinden. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden ist. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

**Bodennutzung**  
Der Bebauungsplan betrifft/ tangiert einen Teil des mittelalterlichen Dorfkerns von Nordwalde, der sich um die 1191 zuerst erwähnten Pfarrkirche entwickelt hat. Historische Karten des ausgehenden 18. und beginnenden 19. Jahrhunderts zeigen, dass damals Teile der Amtmann-Daniel-Straße, der Welle und der Langen Straße sowie die westlichen Kirchhofseite bebaut waren, so dass sich Spuren der Häuser und ihrer älteren Vorgänger im Boden erhalten haben können. Sollten die anstehenden Planungen eine Bebauung dieser Bereiche vorsehen, ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens drei Monate im Voraus mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen, damit unter Aufsicht von Mitarbeitern der Mutterboden mit einem Bagger abgezogen werden kann. Nachfolgend muss ausreichend Zeit im Baublauf eingeräumt werden, um möglicherweise auftretende Befunde und Funde dokumentieren und bergen zu können. Die Kosten für die archaischen Voruntersuchungen gem. § 29 DSchG NW müssen vom Bauherren getragen werden.

**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 der 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 Bauherren ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungslevel 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, Wärmeschutzachverständigen) hinzuzuziehen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990. Zuletzt geändert am 04.05.2017.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 10.10.2017 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeisterin Sonja Schemmann

Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen vom 20.10.2018 bis 20.11.2018.

Bürgermeisterin Sonja Schemmann

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 11.12.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bürgermeisterin Sonja Schemmann      Schriftführer Jürgen Broker

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 19.12.2018.

Bürgermeisterin Sonja Schemmann

## GEMEINDE NORDWALDE

### Bebauungsplan Nr. 92 "Ortsmitte"

