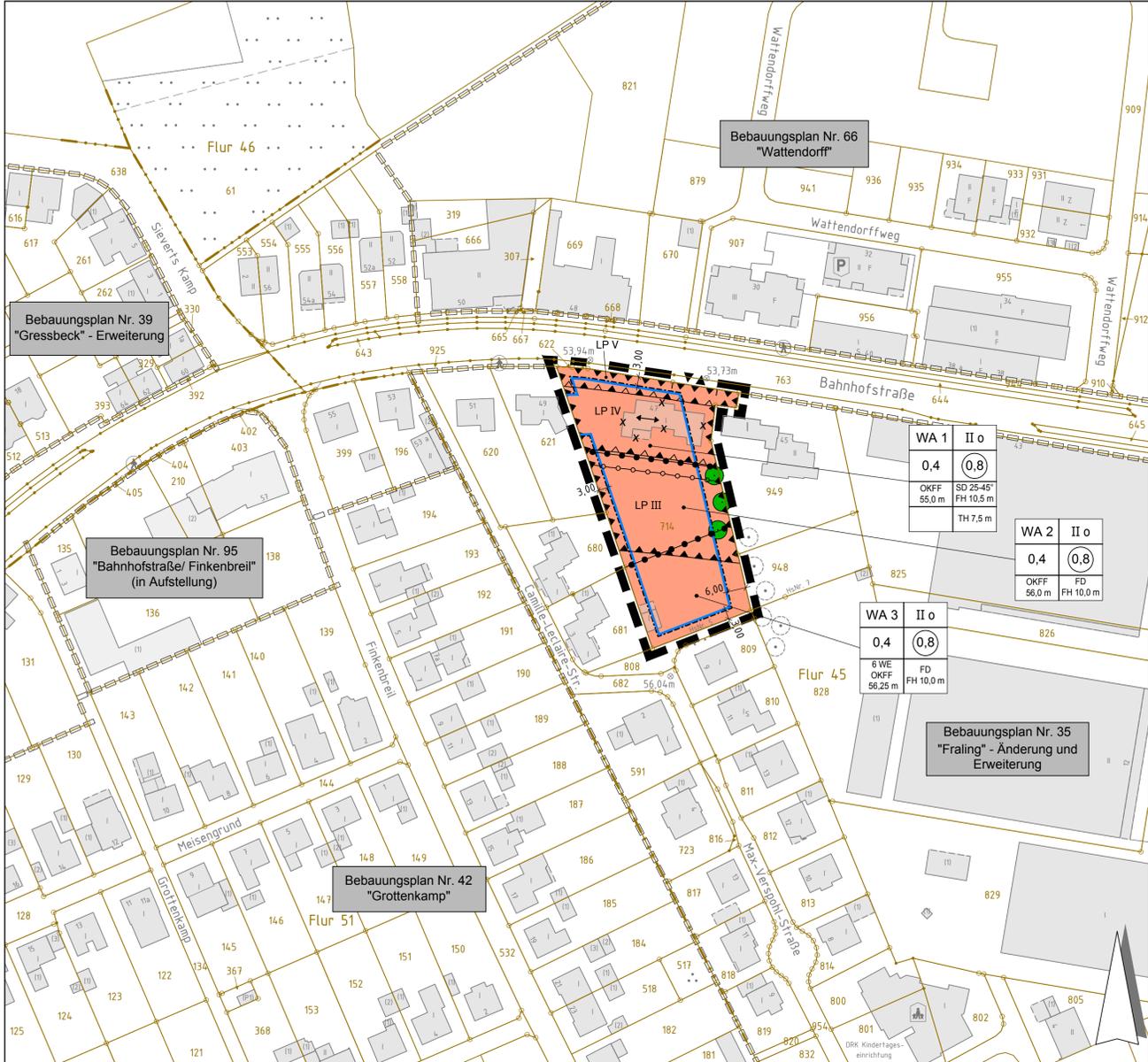




GEMEINDE NORDWALDE

Bebauungsplan Nr. 35 "Fraling"

- 1. Änderung



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WE	Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (maximal)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe (maximal - in Meter über OKFF Erdgeschoss) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe (maximal - in Meter über OKFF Erdgeschoss) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF	Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal - in Meter über NHN)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
↔	Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Ein / Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Verkehrsfläche und Grenzlinie)
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
SD 10-25°	Satteldach mit zulässiger Neigung in Grad
FD	Flachdach
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den WA 2/3 - Gebieten sind mindestens 80% der Fläche von Flachdächern mit einer extensiven Begrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Im WA 3 - Gebiet sind Wohngebäude mit insgesamt maximal 6 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind bei mehr als 4 Stellplätzen dreiseitig durch Gehölze oder Stauden einzugrünen und je angefangener 4 Stellplätze mit einem hochstämmigen, standortgerechten Laubbäum zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen.
- Eine Zufahrt zu Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die den WA1- und WA2- Gebieten zuzuordnen sind, sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches (Ein-/Ausfahrt) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten, sofern eine Bodenüberdeckung von mindestens 0,5 m gegeben ist. (§ 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO)
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
 - In den mit Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßnahmen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{w, res} der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Bahnhofstraße orientierte Belüftung verfügen, sind im mit wechselnd offenen/geschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bereich zwischen Straße und Grenzlinie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Im Bereich der mit Lärmpegelbereichen IV und V gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsflächen im Außenbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber der Bahnhofstraße mit einer Mindesthöhe von 1,8 m über Oberkante der Aufenthaltsfläche abzuschirmen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gegenüber Bauvorhaben durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW. 1994 S. 666), in der zuletzt gültigen Fassung

PlanZV (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

BESTANDSHINWEISE

	Gebäude Katasterbestand
	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
X	abzubrechende Gebäude
	Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Die exakte Höhe ist bei Bedarf ggf. örtlich zu überprüfen)
	hochstämmige Einzelbäume

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Nordwalde, den	Nordwalde, den
..... Bürgermeisterin Bürgermeisterin
Der Planungs-, Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss am ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten.
Nordwalde, den	Nordwalde, den
..... Bürgermeisterin Bürgermeisterin
Der Planungs-, Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Nordwalde, den	Nordwalde, den
..... Bürgermeisterin Bürgermeisterin

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - 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 - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) 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 (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL - Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks 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.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt (Umweltamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollten Maßnahmen an Gehölzen sowie Baufeldräumen nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. und Beseitigungen von Gartenteichen vom 01.10. - 31.01. durchgeführt werden.
- Vor einem Gebäudeabriss sind eine fachgutachterliche Kontrolle auf Fledermausbesatz und eine Maßnahmenfreigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.



Gemeinde Nordwalde

Bebauungsplan Nr. 35 "Fraling"

- 1. Änderung

Entwurf (erneute Offenlegung) 1:1.000

