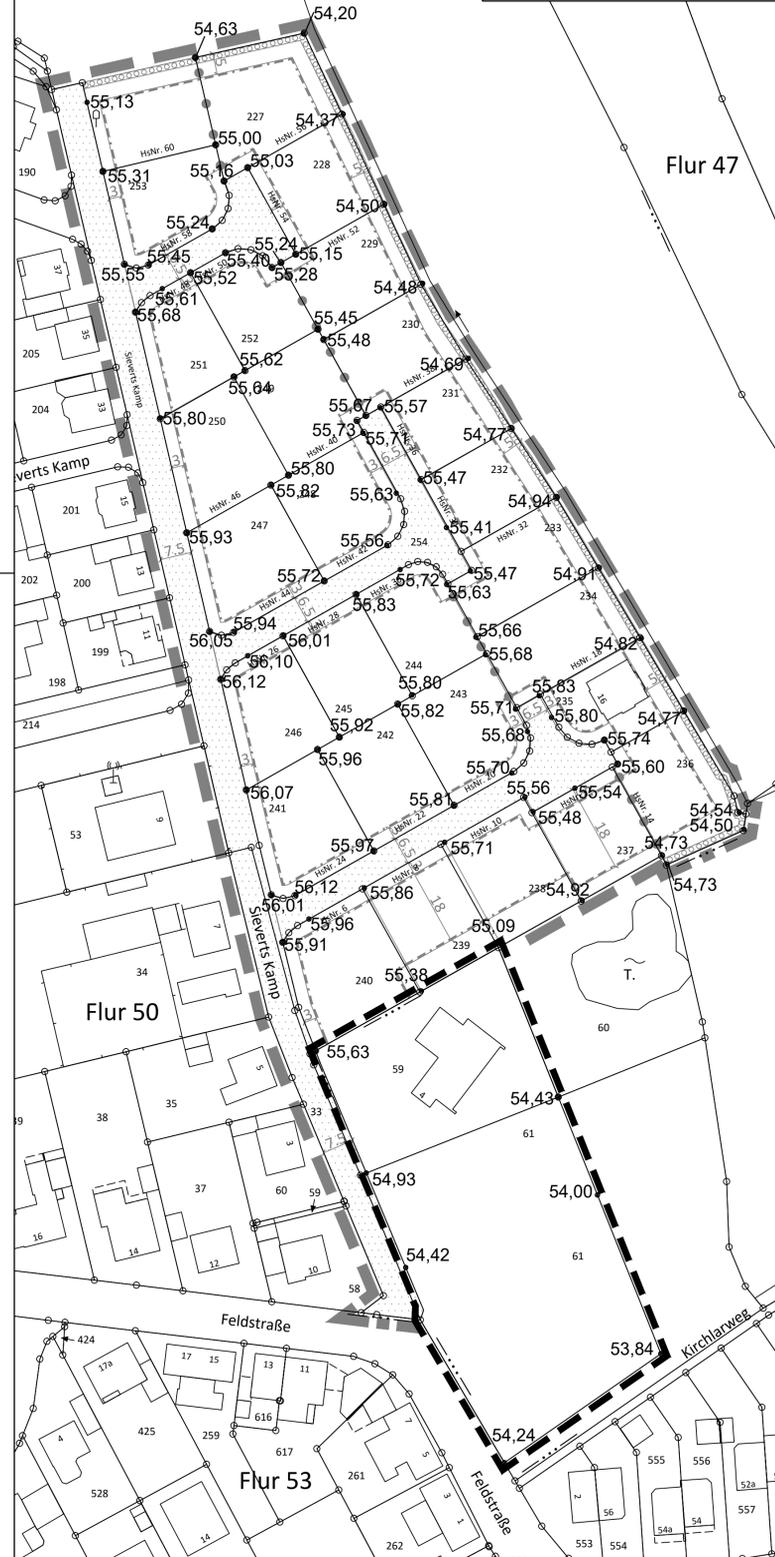


Detailplan zur Textlichen Festsetzung A) Nr. 6a+b (unmaßstäblich)

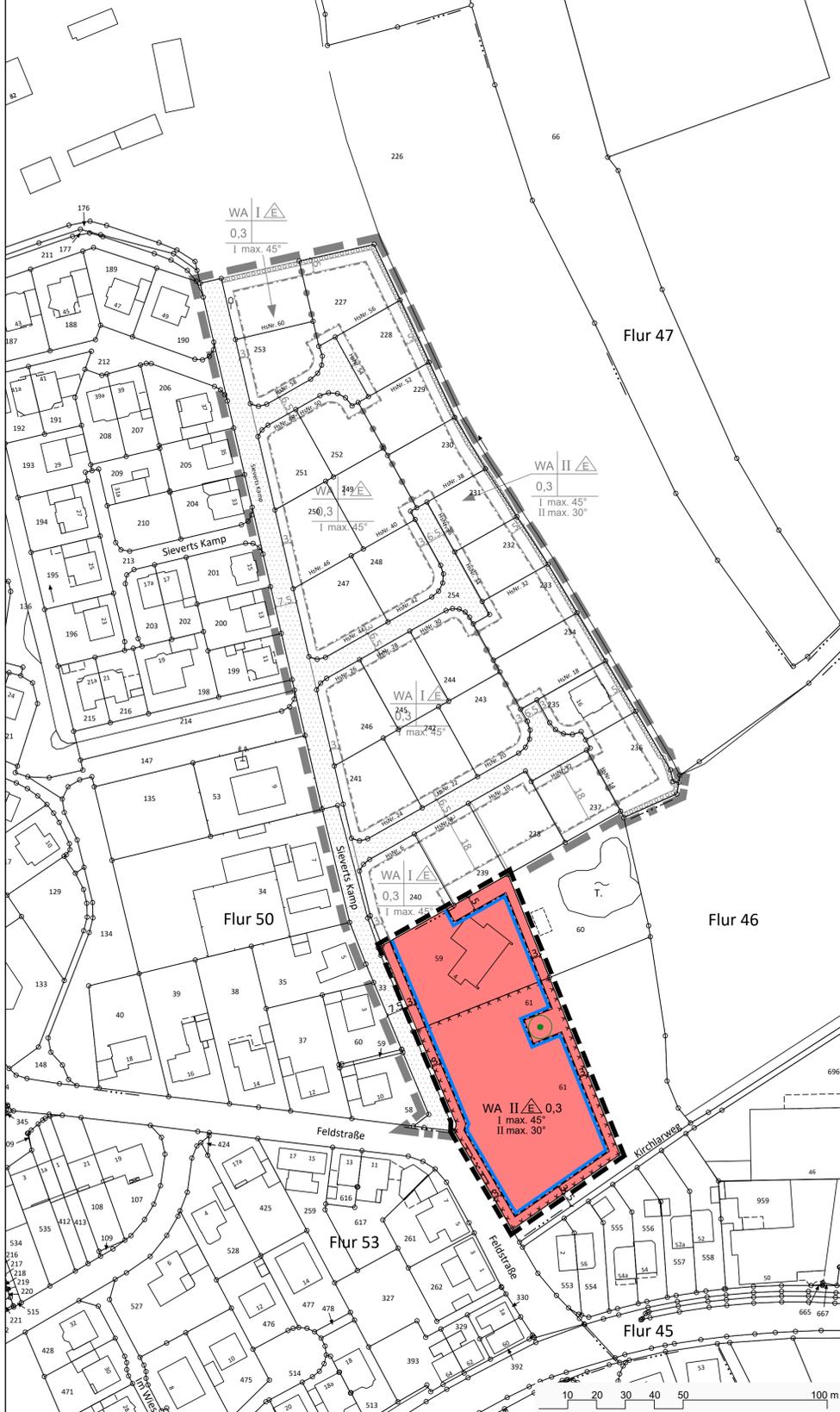


A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Nebengebäude, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Zufahrtsseite von Carports und Garagen hat einen Abstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Grundstückszufahrten und -zuwegungen pro Grundstück maximal 5,0 m Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen.
- Innerhalb des Planbereiches sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen 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. 6a beschriebenen Bezugspunkt liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (maximal 50 % der Traufhöhe) 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. 6a beschriebenen Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Randeinfassung der anbaufähigen Verkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsanlage, gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie. Diese Höhenangaben (in HmN bezogen auf NHM (Normalhöhennull)) sind an in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen auf der Grundlage der v.g. Erschließungsplanung des Büros für Kanal- und Straßenbau TKS, Greven festgemacht und in der nebenstehenden Planzeichnung (Detailplan) dargestellt.
- Als künftige Geländeoberfläche gemäß BauO NRW gelten die im Detailplan festgesetzten Höhen (z.B. 55,80) bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Diese Höhenangaben sind an in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen auf der Grundlage der v.g. Erschließungsplanung festgemacht. Aufschüttungen, die sich nicht auf die Höhenlage der so ermittelten Grundstücksgrenzen und Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsstraße auswirken, sind bis zur Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens allgemein zulässig. Bei geänderter Grundstücksteilung ist diese Höhenangabe im Einzelnen von der Gemeinde Nordwalde nachzutragen.
Eine Überschreitung der festgesetzten künftigen Geländeoberfläche ist für in der Abstandsfläche in Grenzbebauung geplanter Carports bis zur von der Straßenbegrenzungslinie rückwärtigen Baugrenze zulässig. Ist für das betreffende Grundstück keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, so ist eine Überschreitung der festgesetzten künftigen Geländeoberfläche bis zu einem Abstand von fünf Metern zur von der Straßenbegrenzungslinie rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Die im Schnittpunkt der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan festgesetzte künftige Geländeoberfläche darf dabei nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass sich hier die jeweils benachbarten Grundstückseigentümer vertraglich zur gemeinsam vereinbarten Ausnahmeregelung verpflichten.
- Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt. Einseitige Puttdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Puttdächer bzw. aneinanderstoßende Puttdächer 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 Traufhöhe betragen.
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grundstücke, die im Norden, Osten und Südosten an die freie Landschaft angrenzen) eine mindestens einreihige geschlossene Bepflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen (z.B. Buche, Hainbuche etc.) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen dieser Grundstücke zur freien Landschaft in Form von Mauern und blickdichten Zäunen sind unzulässig.
- Aufschliebend bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB
Eine Bebauung ist innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche der Altablagung nur unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Die in diesem Zusammenhang voraussichtlich notwendigen Maßnahmen sind dem Hinweis zu den Altablagungen zu entnehmen.

B) Hinweise für die Verwirklichung der Planung

- Baudenkmal**
Es ist vorgesehen, den in der Denkmalliste aufgeführten Bildstock (Sieverts Kamp 32) im Einvernehmen mit dem LWL-Westfälisches Amt für Denkmalpflege zu versetzen.
- Bodendenkmal**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 bodeneingriffen 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 Bauherren 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, Wärmeschutzschverständigen) 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 § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NRW zu beachten.
- Altablagungen**
Sämtliche im Bereich der gekennzeichneten Altablagung geplanten Eingriffe in den Boden sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen. Im Rahmen von erforderlichen Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt im Verfahren zu beteiligen. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass das bei Erdarbeiten (z.B. Gründungsmaßnahmen, Herstellung von Leitungsgräben) anfallende Auffüllungsmaterial, das nicht auf dem Grundstück verbleibt, sondern extern entsorgt werden soll, gemäß der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" (in der jeweils gültigen Fassung) zu untersuchen ist. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zur Beurteilung vorzulegen. Die anschließende Verwertung/Beseitigung ist ebenfalls mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen. Um den Direktkontakt zu unterbinden muss eine ausreichende Überdeckung der Altablagung in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung vorgenommen werden. Aufgrund der geplanten Wohnbaunutzung mit Einzelhausbebauung ist gemäß Bundesbodenschutzverordnung eine Überdeckung von mindestens 60 cm in Anlehnung an der nutzungsorientierten Bepflanzungstiefe für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze aufzubringen. Ergänzend ist eine Grabesperre als Signalschicht, zum Beispiel ein Geotextil, zwischen Auffüllungsmaterial und Überdeckung einzubauen.



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,3 Grundflächenzahl
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT; PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOTE**
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)
Einzelbaum (Trauerweide)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- VERKEHRSLÄCHEN**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

- BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
Vorhandene Gebäude
Vorhandene Gebäude, nicht amtlich eingemessen
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)
Flurgrenze
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

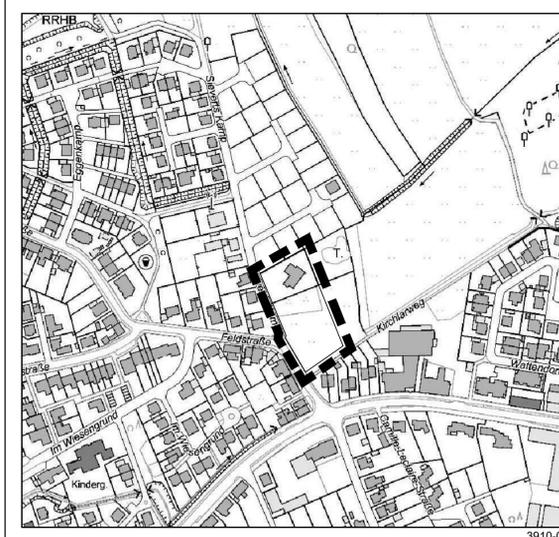
- Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am Nordwalde, den
- Bürgermeisterin
- beschlossen, für den Bebauungsplan ein
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom Nordwalde, den
- Bürgermeisterin
- zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgeteigt.
- Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am Nordwalde, den
- Bürgermeisterin
- Schriftführer
- Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am Nordwalde, den
- Bürgermeisterin
- ortsüblich

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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. 93
"Östlich Sieverts Kamp"
1. Ergänzung



MAßSTAB 1:1000
DATUM August 2020
Plangrundlage UTM / ETRS89

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • StadtplanerIn • ArchitektIn • 49479 Ibbenbüren
S 90588 A 16483