



Gemeinde Nordwalde

Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 96

„Windmühlenfeld“

gemäß § 9 (8) BauGB

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Teil B – Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

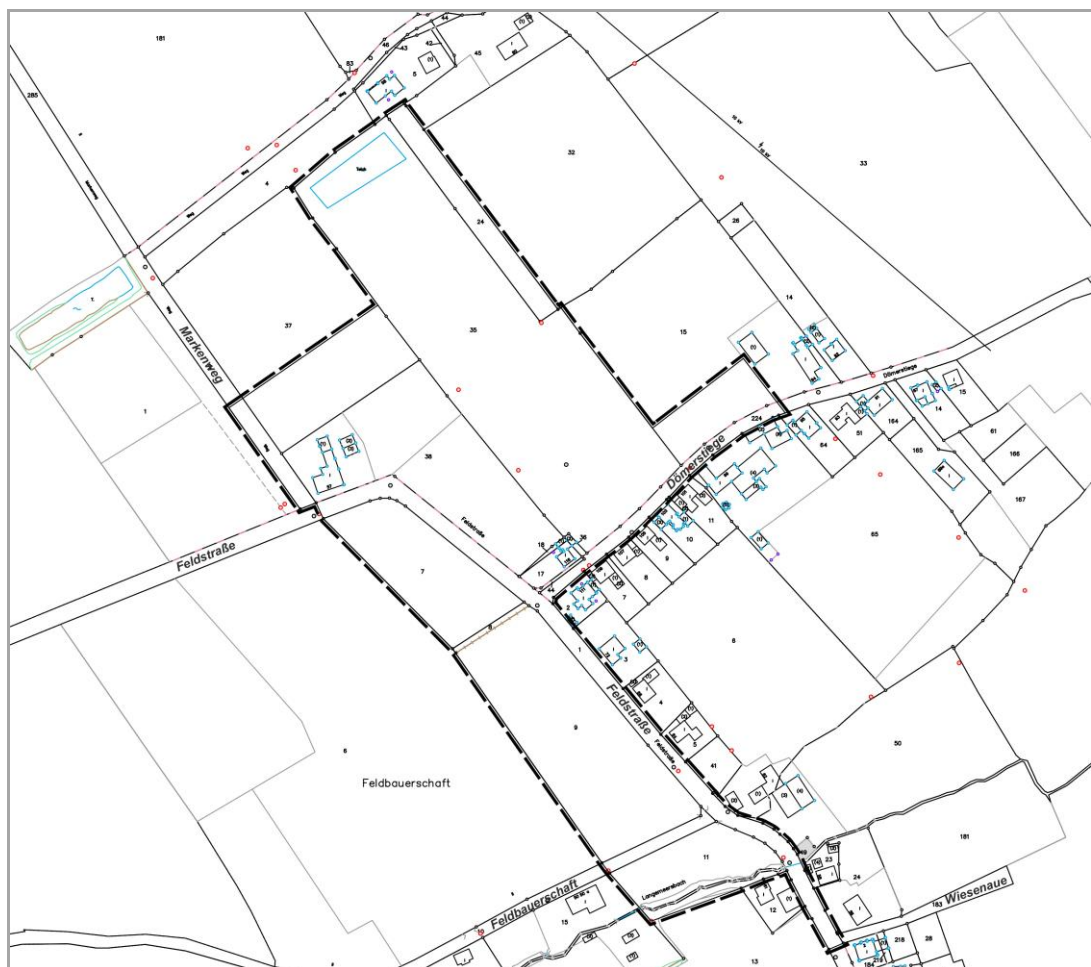
Stand: 16.12.2019

Teil A	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	3
1	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
4.6	Zahl der Wohneinheiten	8
4.7	Pflanzmaßnahmen	8
4.8	Verkehrsflächen	8
4.9	Geruchstechnische Untersuchung	8
4.10	Grünordnerische Festsetzungen	10
4.11	Ver- und Entsorgung	11
4.12	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	11
4.13	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW)	12
4.13.1	Doppelhäuser und Hausgruppen	12
4.13.2	Dachgestaltung	12
4.13.3	Fasadengestaltung	13
4.13.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	13
Teil B	UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB	14

Teil A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1 GELTUNGSBEREICH

Der ca. 7,4 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Windmühlenfeld“ befindet sich nordwestlich der Ortsmitte am Siedlungsrand von Nordwalde. Er erstreckt sich nördlich der Dömerstiege und westlich der Feldstraße. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Ziel der Gemeinde Nordwalde, entsprechend der vorhandenen und auch für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Einfamilienhäuser und auch

Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Da kaum noch Bauflächen für Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser in bestehenden Wohnvierteln oder auf anderweitig bereits baulich vorgenutzten Arealen vorhanden sind, ist die Erschließung neuer Bauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im bisherigen Außenbereich möglich. Zudem bietet sich so die Möglichkeit, sowohl dem Bedarf nach Wohnraum, der mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, Rechnung zu tragen, als auch einer möglichen Unterversorgung des Gebiets mit Kindergartenplätzen zu begegnen.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, schließt aber unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen an. Die Anordnung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen, von Parkplätzen, Fußwegen, Bauflächen, Grünflächen und Spielflächen sowie die Festsetzung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft etc. bedürfen der Planung. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet kann nur durch einen Bebauungsplan sichergestellt werden (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionalplan

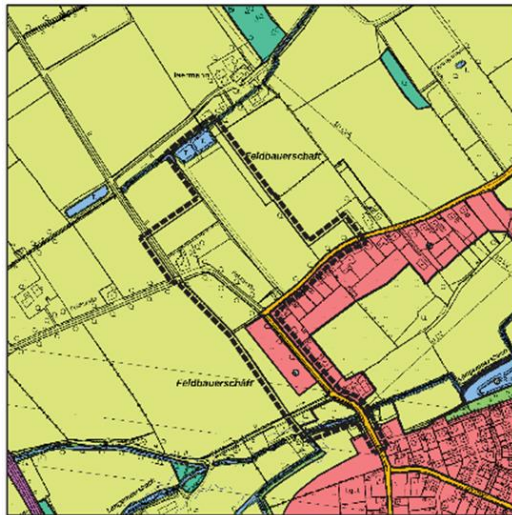


Ausschnitt Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)

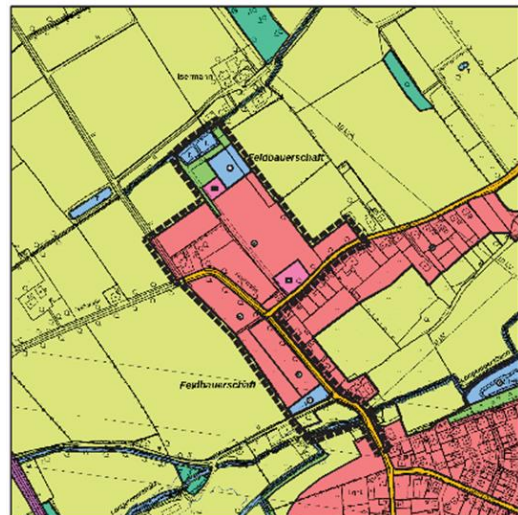
Im aktuell geltenden Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Teilflächen werden als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Da der Regionalplan nicht parzellenscharf abgrenzt, liegen diese Teilflächen innerhalb der Toleranzgrenze. Das Planungsziel des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft sowie Wasserflächen dar. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Windmühlenfeld“ wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.



Wirksamer FNP (ohne Maßstab)



9. Änderung des FNPs (ohne Maßstab)

Diese wurde mit dem Änderungsbeschluss vom 09. April 2019 gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen folgende Darstellungen geändert werden: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ wird nun überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Zentral im Plangebiet ist zudem eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und südlich ein weiteres Regenrückhaltebecken dargestellt.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da sie vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs würden derartige Betriebe und Anlagen der beabsichtigten kleinteiligen städtebaulichen Struktur sowie der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu schaffen, zuwiderlaufen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen richten sich nach den Baugebieten und sind den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die GRZ gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Obergrenze der GRZ von 0,3 festgesetzt. So wird eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung sichergestellt, die das Gebiet dementsprechend optisch prägen soll. Eine solche aufgelockerte Bebauung ist typisch für Nordwalde, somit gliedert sich das Plangebiet optisch in das Ortsbild. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-3 wird eine Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit dem üblichen Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

In WA 1 und WA 2 wird die maximale Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse festgelegt. In WA 3 ist ein zusätzliches Staffelgeschoss zulässig. Damit wird die maximale Geschossigkeit der Umgebung aufgegriffen und eine harmonische Eingliederung der neuen Bebauung gewährleistet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird zur Sicherung einer aufgelockerten und durchgrünzten städtebaulichen Struktur als offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind spezifiziert nach § 22 Abs. 1 Nr. 3 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, bis zu einer Länge der Hausformen von 50 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die baulichen Anlagen (Hauptanlagen) zu errichten.

4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der rückwärtige Teil von Baugrundstücken in einem Baublock soll so weit wie möglich eine zusammenhängende Grün- und Freifläche und einen ruhigen Bereich, in dem es keinen motorisierten Verkehr gibt, bilden. Aus diesem Grunde sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf der Zufahrtsseite von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie soll sicherstellen, dass vor den Garagen oder überdachten Stellplätzen genügend Platz zum Abstellen eines Autos bzw. zum Halten vor der Garage bleibt, ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen in Anspruch zu nehmen. Zusätzlich ist ein seitlicher Grenzabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um eine optische Einengung des Straßenraums durch die Bebauung zu verhindern.

Um den Parkdruck in den jeweiligen Wohnstraßen zu verringern, ist im Bebauungsplan die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt worden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind pro Wohneinheit (WE) mindestens

1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen; dabei können Zufahrten zu Garagen und Carports mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m hierauf angerechnet werden (1 WE \geq 2 Stellplätze, 2 WE \geq 3 Stellplätze). Im WA 3 sind 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.

4.6 Zahl der Wohneinheiten

Die städtebaulich gewünschte, aufgelockerte und durchgrünte Struktur wird ebenfalls durch die Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten pro Einzel-, Doppel- und Reihenhaus in WA 1 und WA 2 gewährleistet.

4.7 Pflanzmaßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 96 „Windmühlenfeld“ sind hochwertige Grünstrukturen vorhanden. Um diese zu schützen und ihren Erhalt sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräsern fest. Bei Abgängigkeit sind diese zu ersetzen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern schaffen einen angemessenen Übergang zur offenen Landschaft, dienen der Begrünung des Plangebietes und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Auch sie sind bei Abgängigkeit zu ersetzen.

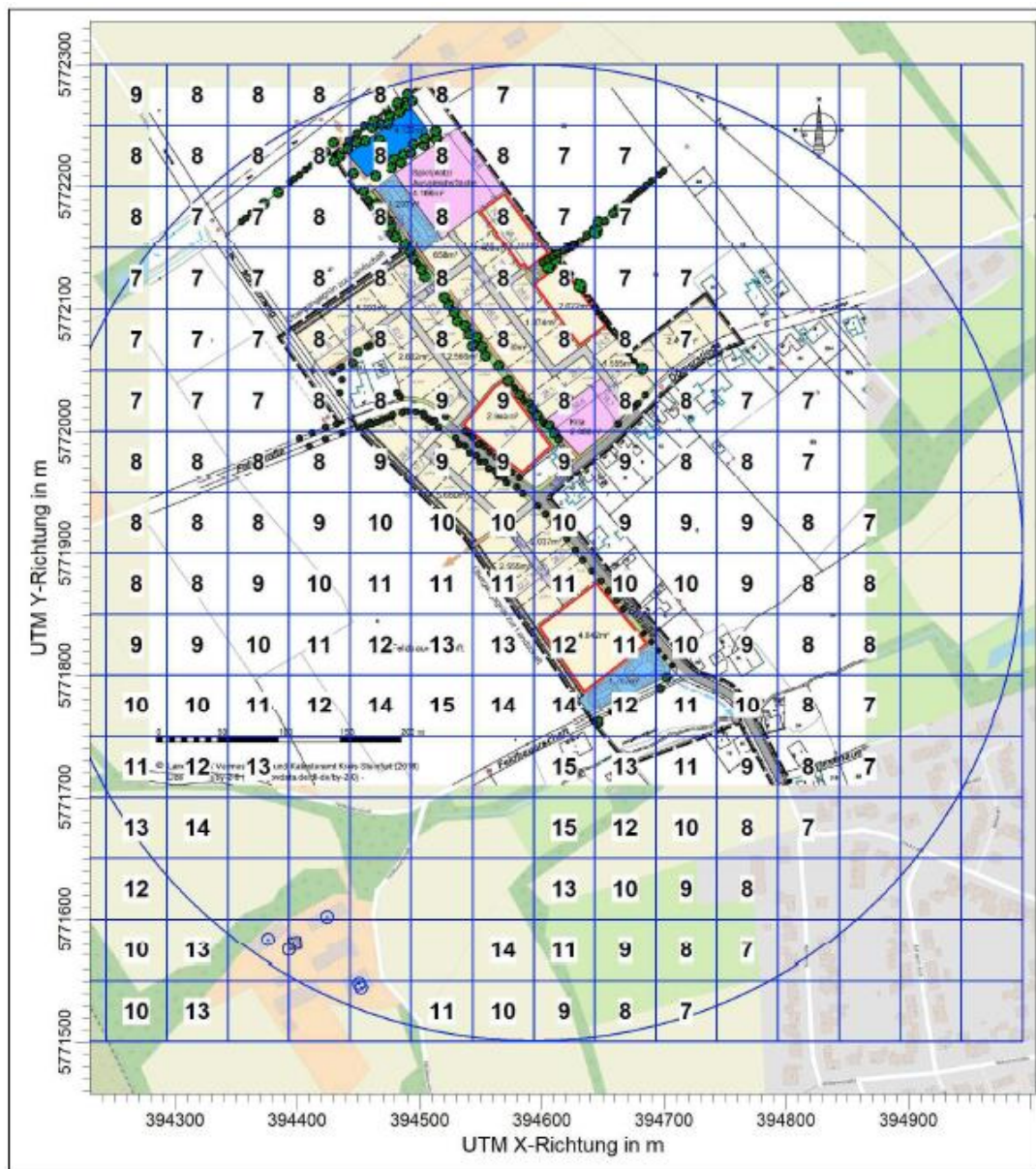
4.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden Straßen Dömerstiege und Feldstraße erschlossen. Für die innere Erschließung des Gebietes werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 zusätzlich Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Eine detaillierte Aufteilung für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen in Hinsicht auf die genaue Lage und Dimensionierung der Fahrbahn, von Stellflächen, Baumscheiben, Grünbeeten, Gehwegen und Zufahrten für Grundstücke erfolgt im Rahmen der Verkehrsflächenplanung.

4.9 Geruchstechnische Untersuchung

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemitternde Tierhaltung betreiben. Um für die weitere

Planung abschätzen zu können, ob diese Tierhaltung in dem geplanten Baugebiet erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorruft, war eine Untersuchung der durch die landwirtschaftlichen Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen durchzuführen. Die Geruchsimmissionsprognose Bericht Nr. 4077.5/01 vom 08.08.2019, erstellt von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau kommt zu dem Ergebnis, dass auf den maßgeblichen Beurteilungsflächen Geruchsstundenhäufigkeiten von 7-12% der Jahresstunden vorliegen (siehe nachstehende Darstellung). Der gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Wohngebieten anzusetzende Immissionswert von 10% wird damit je nach Lage bis zu 2% überschritten. Diese Überschreitung bewegt sich jedoch innerhalb des für Dorfgebiete nach GIRL festgelegten Immissionswertes (15% der Jahresstunden).



Gesamtbelastung (genehmigter Bestand), Geruchsstundenhäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden (belastungsrelevante Kenngröße) (ohne Maßstab)

Wegen der Lage im landwirtschaftlichen Raum, der Siedlungsrandlage sowie der Tatsache, dass die festgestellten Immissionswerte kleiner 15% der Jahresstunden sind, wird die Geruchsbelastung als ortsüblich und zumutbar angesehen. Eine Einschränkung (etwaiger) zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten. Details sind der Geruchstechnischen Untersuchung zu entnehmen.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die zentrale Grünfläche, die sich von Norden nach Süden in der Mitte des Wohngebietes erstreckt wird als öffentliche Grünfläche mit den gemäß § 9 (1)

Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zum einen soll dadurch eine schöne Verbindung für Fußgänger geschaffen werden, zum anderen soll es sich auch auf die ökologische Funktion und hinsichtlich des Landschafts- und Stadtbildes positiv auswirken.

4.11 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger durch das Ergänzen des entsprechenden Leitungsnetzes. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation in der Feldstraße bzw. Dömerstiege eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt werden.

4.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Norden und im Süden des Plangebiets ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Da es in Nordwalde in der Vergangenheit wiederholt zu Überflutungen durch Starkniederschläge gekommen ist, werden in der Gemeinde erhöhte Anforderungen an die Dimensionierung von Regenrückhalteräumen gestellt. Vorbereitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine Konzeptplanung für die Dimensionierung von Regenrückhaltebecken durch das Planungsbüro Hahm GmbH beauftragt. Bei der Bemessungsgrundlage eines 100-jährigen Niederschlagsereignisses werden demnach aufgrund einer Wasserscheide in Höhe der Dömerstiege zwei Regenrückhaltebecken benötigt. Das Wasser wird von dort aus in den Langemeersbach bzw. in den Wieningbach eingeleitet. Eine weitergehende Entwässerungsplanung steht noch aus.

4.13 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW)

Zur Umsetzung des Plankonzepts und zum Schutz vor Fehlentwicklungen werden im Bebauungsplan Nr. 96 „Windmühlenfeld“ gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese betreffen sowohl die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen als auch von Dächern, Fassaden und unbebauten Flächen.

4.13.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten: Dies betrifft die Dachform und -neigung, die Firstrichtung und -höhe sowie Material und Farbe von Fassade und Dachdeckung. Dies ist erforderlich, um in den Wohngebieten ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheit gewährleisten zu können.

4.13.2 Dachgestaltung

Das Baugebiet soll sich durch die äußere Gestaltung an die bereits vorhandene Bebauung angliedern. Durch die einheitliche Festsetzung der Dachform und der zulässigen Dachneigungen für das Wohnquartier wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht. Die Begrenzung der Dachneigung von Sattel- und Pultdächern verhindert zu steile und damit zu dominant wirkende Dächer. Für eingeschossige Bauten im Plangebiet sind daher Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° Neigung und für zweigeschossige Bauten Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 35° Neigung zulässig. Die festgesetzte Dachneigung von maximal 20° bei Pultdächern erlaubt die Installation von Solaranlagen und lässt eine Dachbegrünung zu. Dachgauben, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen.

Um die Anschein eines zusätzlichen Vollgeschosses zu verhindern, ist das oberste zulässige Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 3 als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Ausnahmsweise zulässig sind einseitige Vorsprünge auf maximal 5 m Breite. Aus diesem Grund sind auch Dachgauben und -einschnitte nur mit einer Gesamtlänge von maximal 50% der jeweiligen Dachfläche zwischen den Außenmauern zulässig. Deren Abstand zu den jeweiligen Außenmauern sowie zum Dachfirst hat mindestens 1,0 m zu betragen. Dachvorbauten sind bis 0,5 m Länge innerhalb der

Baugrenzen zulässig. Unterbrechungen der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art bis zu 80% der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Um einen grellen und unangenehmen Eindruck von Dacheindeckungen auszuschließen, sind spiegelnde, glänzende oder reflektierende Oberflächen gemäß § 89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW unzulässig.

4.13.3 Fassadengestaltung

Zur Wahrung der in Nordwalde traditionell verwendeten Materialien sind die Fassaden der Hauptgebäude in Klinker auszuführen. Ein Gestaltungsspielraum verbleibt für untergeordnete Gebäudeteile (maximal 25% der jeweiligen Fassadenseite). Diese können auch in Putz, Holz, Metall, Glas oder Sichtbeton ausgeführt werden.

4.13.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, ist im gesamten Plangebiet die Vorgartenfläche, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig.

Teil B UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB

Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 96 „Windmühlenfeld“ ergänzt.