



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2185), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 G zum NKF-COVID-19-IsolierungsG sowie zur Anpassung weiterer landesrechtlicher Vorschriften vom 29.9.2020 (GV. NRW. S. 916)

Planzeichenverordnung (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), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5.** Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1.** Straßenverkehrsflächen
 - 6.2.** Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3.** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Gehweg
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
 - Regenwasserrückhaltenbecken
 - Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - öffentlich** 9. Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - W 13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - 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)
- Anforderungen an die Gestaltung
- ← → Firstrichtung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
 - Im Plangebiet werden die WA 1 und WA 2 als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen
 - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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 und Geschossigkeit der baulichen Anlagen sind in der Nutzungsschablone geregelt
 - In WA 1a und 1c sowie in WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m in WA 1b von 8,0 m zulässig
 - Die Bezugshöhe bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der Oberkante Fahrbahnhälfte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenförmigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen
 - Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,0 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch solarergiebige Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden
 - In WA 1a und WA 1b sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 BauGB Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 1c sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 BauGB Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt
 - Die im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Pfeile festgesetzten Firstrichtungen müssen eingehalten werden
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1) belasteten Flächen gelten zugunsten der Versorgungsträger
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2) belasteten Flächen gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand sowie bis zu 3,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im WA 1 müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht für in Gebäude integrierte Garagen. Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen
 - Im WA 2 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus bzw. Reihenhäuser zulässig
 - Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - In den Baugebieten ist nach jeweils 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
 - Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung Obstweise ist zu bepflanzen. Bei den Obstbäumen sind heimische Hochstammarten (Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,6-2,0 m Höhe, mit Pflanzfäden, dauerhafter Schutz vor Verbleis ist zu gewährleisten) zu verwenden. Die langfristige fachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen. Für die Fläche ist der Verzicht von Pflanzenschutzmitteln sowie der Verzicht auf Düngung festzulegen
- Sorten (Beispiele)
 - Apfelsorten (Pflanzabstand je nach Sorte ca. 8-12 m): Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Nordhausen, Winterlockenapfel
 - Birnensorten (Pflanzabstand ca. 8 m): Köstliche aus Charneux, Gute Luise, Bosc's Flaschenbirne, Williamsbirne, Clapps Liebling, Alexander Lukas
 - Kirschsorten (Pflanzabstand Südkirsche etwa 10-12 m, Sauerkirsche etwa 4 m): Büttner's Rote Knorpelkirsche (Südkirsche), Große Prinzessinkirsche, Schneiders's Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle
 - Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen (Pflanzabstand ca. 6 m): Deutsche Hauszwetschge; Bühler Frühzwetsche, Mirabelle von Nancy
 - Sonstige: Walnuss (Juglans regia)
- Die mit einem W gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen soll einen Wall mit einer Breite von 1,5 m und einer Höhe von 0,5 m aufweisen und ist mit heimischen und standortgerechten Bodendeckern und Gehölzen mit einer geringen Wuchshöhe (max. 2,00 m Wuchshöhe über der natürlichen Geländeoberfläche) zu bepflanzen. Es ist darauf zu achten, tiefwurzelnde Arten zu pflanzen, um ein Abrutschen des Bodenmaterials bei Regenereignissen zu verhindern. Der Wall ist mit einem Abstand von 0,5 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche anzulegen. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Einfriedungen aus Maschendraht- oder durchsichtige Metallgitterzaune sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur landwirtschaftlichen Nachbargrenze in einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig
- Die Bäume innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit muss eine Ersatzpflanzung in gleicher Art geleistet werden
- In den Baugebieten sind Flachdächer, flach geneigte Dächer bis 10° und nicht überbaute Teile von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dachflächen mit Anlagen zur Solarenergienutzung. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, Wintergärten und von Nebengebäuden wie Garagen und Geräteschuppen müssen nicht begrünt werden

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppe)

Doppelhäuser- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Dies betrifft die Dachform und -neigung, die Firstrichtung und -höhe sowie Material und Farbe von Fassade und Dachdeckung
- Dachgestaltung
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1a und WA 1c gelten in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse für die Dachgestaltung folgende Festsetzungen:
 - Für eingeschossige Bauten im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° Neigung zulässig
 - Für zweigeschossige Bauten im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 35° Neigung zulässig
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 b sind die Dächer als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer maximaler Neigung von 10° auszubilden. Das zweite Vollgeschoss kann als Staffelfloßgeschoss errichtet werden
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelfloßgeschoss mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit maximaler Neigung von 10° auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Ausnahmsweise zulässig sind einseitige Vorsprünge auf maximal 5,0 m Breite
 - Dachgauben, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen
 - Dacheindeckungen mit einer spiegelfinden oder reflektierenden Oberfläche sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW unzulässig
 - Dachgauben und -einschnitte sind 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. Unterbrechungen der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art bis zu 90% der jeweiligen Dachfläche zulässig
- Fassadengestaltung

Fassadenoberflächen sind mit Klinker auszuführen. Untergeordnete Bauteile (maximal 25% der jeweiligen Fassadenseite) können auch in Putz, Holz, Metall, Glas oder Sichtbeton ausgeführt werden.
- Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgärten, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäufassade sowie deren geringfügiger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kiesel, Schotter, Steine etc.) ist nicht zulässig.

- Einfriedigungen

Als Einfriedigungen im Vorgartenbereich, d.h. entlang der vorderen Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Nachbargrenze von der Vorderkante der Gebäude bis zur Verkehrsfläche sind nur Hecken in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Zur Sicherheit können Maschendraht- oder durchsichtige Metallgitterzaune bis zu einer Höhe von 0,8 m eingezogen werden.
 - Anzahl der Stellplätze

Ein Stellplatz ist notwendig

 - pro Wohnung mit einer Größe bis zu 50 m²,
 - pro Wohnung, die im geförderten Wohnungsbau errichtet wird.

1,5 Stellplätze sind notwendig

 - pro Wohnung mit einer Größe von mehr als 50 m², die nicht im geförderten Wohnungsbau errichtet wird

Ergibt sich keine volle Anzahl an Stellplätzen, ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen aufzurunden. Zufahrten zu Garagen und Carports mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m können angerechnet werden.
- Hinweise:**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veranderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 6911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DtschG NRW).
 - Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen besteht der Verdacht, dass sich unterhalb Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem vormaligen Mühlenstandort steht. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Dokumentation der durch Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmälern ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen ist. Gemäß § 27 DtschG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen.
 - Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
 - Zum Schutz der europäischen Vogelarten ist die Baufrühdrammung nur vom 1. August bis zum 28. Februar zulässig. Die Bauzeitenbeschränkung können aufgehoben werden, wenn durch eine vorliegende Fachbegutachtung (max. 10 Tage vor Baubeginn) und durch Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bestätigt wird, dass Brutvögel von der Baumaßnahme nicht betroffen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 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 Schermann

Entwurf mit Begründung hat einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 08.08.2022 bis 09.09.2022.

Bürgermeisterin Sonja Schermann

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am 13.12.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bürgermeisterin Sonja Schermann Schriftführer Stefan Eggert

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am 22.12.2022.

Bürgermeisterin Sonja Schermann

GEMEINDE NORDWALDE

Bebauungsplan Nr. 96 "Windmühlenfeld"

