

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI Industriegebiet
 Ild. Nr. z.B. 1-80 u.B. Die jeweils im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die Abstandsliste 2007 und sind unzulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,6 Grundflächenzahl
 H <= Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull
 ü NHN (sh. Textliche Festsetzung Ziffer A Nr. 2)

BAUGRENZEN
 - - - - - Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 [Symbol] Straßenverkehrsflächen
 [Symbol] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 [Symbol] Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOTE

[Symbol] Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung unter A Nr. 9)
 [Symbol] Erhaltungsgebot für Einzelbäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -ergänzung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
 [Symbol] vorhandene Gebäude
 [Symbol] Flurgrenze
 [Symbol] Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 [Symbol] Böschung

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung gelten ausschließlich nachstehende Textliche Festsetzungen und Hinweise.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

- Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Abstand von mind. 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig (§ 23 BauNVO).
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan festgesetzt und bezieht sich auf Meter über NHN (Normalhöhennull (mittlerer Meeresspiegel)). Als oberer Abschluss (=maximale Gebäudehöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut, gemessen am höchsten Punkt bzw. am obersten Abschluss der Wand (Attika).
- Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Abweichend hiervon ist jedoch eine Überschreitung der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäudelänge von 50,00 m allgemein zulässig.
- Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen (z.B. Ild. Nr. uz. 1-80 = unzulässig 1-80) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI.NRW.283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig.
 Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind für Anlagen-/ Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, auch wenn sie als Gewerbebetriebe einzustufen sind, unzulässig (§ 1 (5), (6) BauNVO).
- Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Im Plangebiet ist der Einzelhandel mit zentralrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Nordwalder Sortimentsliste, Stand Ratsbeschluss vom 22.09.2015, nicht zulässig (§ 1 (5), (9) BauNVO). Ausnahmen können für Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hervorrufen sowie eine unmittelbare räumliche und sachliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Zudem muss eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 50 m² nicht überschreiten.
- Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 51 BauO NRW sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je 5 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Auf den im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen ist eine mehrreihige Bepflanzung vorzunehmen. Der Anteil an einheimischen Laubgehölzen muss dabei mind. 80% betragen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Ziff. 25a und 25b BauGB).
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
- Grundstückseinfriedungen innerhalb des Plangebietes sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen.

B) HINWEISE für die Verwirklichung der Planung / Baugenehmigungsverfahren

Artenschutz
 Auf der Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Artenschutzprüfung vom 25.10.2017, erstellt von B.U.S.S. (Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer) sind folgende zeitliche Abläufe und Schutzmaßnahmen durchzuführen:

Zeitlicher Ablauf der durchzuführenden Schutzmaßnahmen im Plangebiet

Schritt	Zeitraum	Maßnahme
1	01.10. - 29.02.	Gehölzschnitt, Mahd, Mulchen
2	bis 01.04.	Errichtung eines provisorischen oder endgültigen Zauns am südlichen Rand des RRB zum Schutz der Gehölze
3	01.04. - 31.05.	Errichtung eines temporären Amphibienschutzzauns (mit ökologischer Baubegleitung)
4	ab 01.04. (Schritt 3 muss abgeschlossen sein)	Beginn der Eingriffe in den Boden (Stubbengerodung, Abschieben, Ausschachten)
5	unbestimmt	Abbau des Amphibienschutzzauns nach Beendigung der wesentlichen Bauarbeiten

Zudem ist als vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Neuanlage eines Gewässers und zweier Winterquartiere südwestlich des Verfahrensgebietes auf dem Flurstück 183 th., Flur 31 gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auszuführen.

Bodendenkmal
 Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz).

Kampfmittel
 Eine Garantie dafür, dass das Gelände frei ist von Kampfmitteln wird nicht gegeben. Bei der Durchführung aller bodenereingreifenden Bauarbeiten ist jedoch Vorsicht geboten. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der 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 Bauherrn 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. Energieberater der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Umgehungsstraße L 555n
 Im Planbereich sind Lärmimmissionen ausgehend von der Landesstraße 555n zu erwarten. Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden wird empfohlen die lärmempfindlich genutzten Räume (Büros etc.) auf die der L 555n abgewandten Seite anzuordnen.

Werbeanlagen
 Bei der Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von weniger als 40 m zur Landesstraße 555n (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) ist der zuständige Straßenbausträger (Landesbetrieb Straßen NRW) im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

FABRIKATIONSVORWERKE

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am [] gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Nordwalde, den []
 Bürgermeisterin []

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom [] bis einschließlich [] zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am [] ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bürgermeisterin []

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

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Plans einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am [] Nordwalde, den []
 Bürgermeisterin []

Schriftführer []

RECHTSGRUNDLAGEN *in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung*

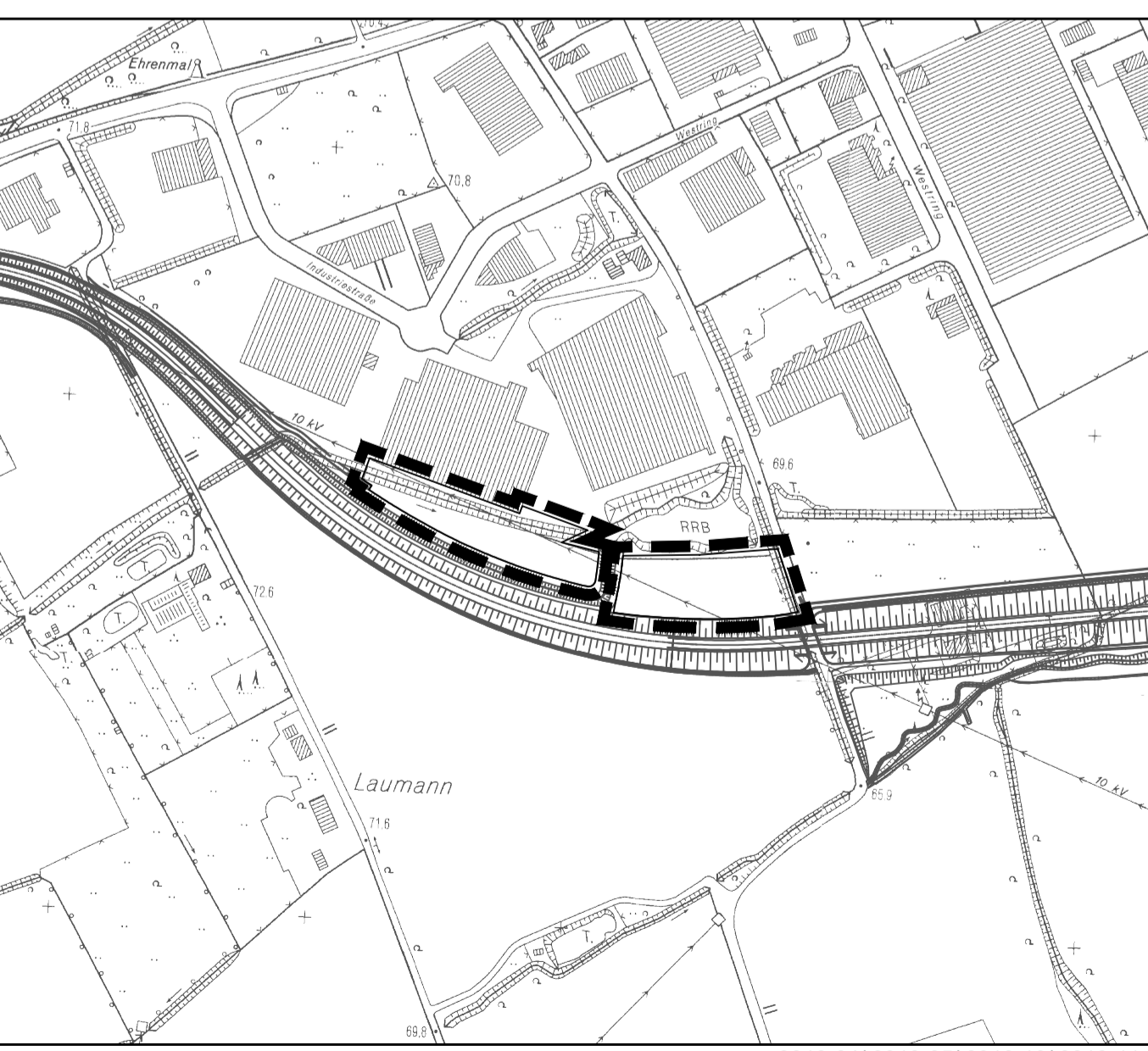
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
- 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Planzeichenerverordnung (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).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-)** in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

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. 61
"Industrie- und Gewerbepark Nordwalde"
3. Änderung und Ergänzung

Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
 - Nordwalder Sortimentsliste erstellt von Junker + Kruse (Stand: Dezember 2015)
 - Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI.NRW.283)



MABSTAB 1:1000
 DATUM 17. November 2017
 Plangrundlage UTM/METERS 89
 NORD

BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
 S 90588 A 16483