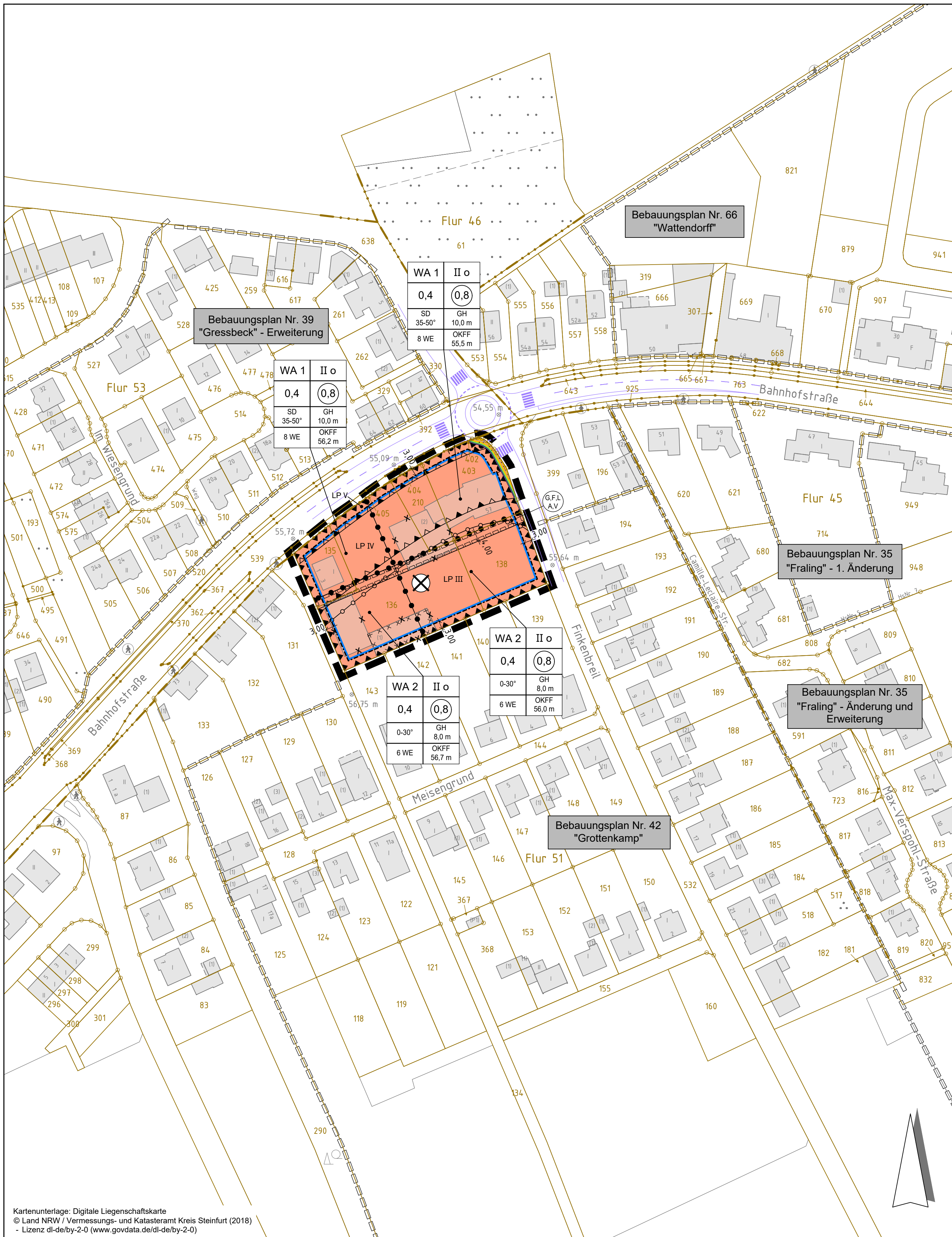


GEMEINDE NORDWALDE

Bebauungsplan Nr. 95

"Bahnhofstraße / Finkenbreil"



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
© Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2018)
- Lizenz dL-deby-2.0 (www.govdata.de/dl-deby-2.0)

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 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)
- GH** Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- OKFF** Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WE** Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 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)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger**
- 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**
- LP III** Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Verkehrsflächen und Grenzlinie)**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Kennzeichnung als Altstandort (Flurstücke Nr. 136, 210 und 403) (vgl. textliche Hinweise)**
- 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)**
- SD** Satteldach
- 35-50°** zulässige Dachneigung in Grad

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)
- Wohngebäude sind in den WA 1 -Gebieten mit maximal 8 und in den WA 2 -Gebieten mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- Oberirdische Stellplatzanlagen sind bei mehr als 4 Stellplätzen dreiseitig durch Gehölze oder Stauden einzuzäunen 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.
- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:

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

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß 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.
- Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Bahnhofstraße und dem Einmündungsbereich Finkenbreil orientierte Belüftung verfügen, sind in dem Bereich nördlich der "Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen" durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen.
- Im Bereich der mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsflächen im Außenbereich (z. B. Terrassen, Sitzplätze) gegenüber der Bahnhofstraße und dem Einmündungsbereich Finkenbreil 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.

FESTSETZUNGEN (gemäß BauO NRW)

- Die Vorgärten als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und seitenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kieselsteinen, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig. (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)

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

Planzeichenverordnung (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)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Erste Erdbebewegungen 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 Böden/Baubauabfälle sicherzustellen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dürfen Maßnahmen an Gehölzen sowie Baufeldräumungen nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchgeführt werden. Abweichungen sind nur mit fachgutachterlicher Begleitung und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde möglich.
- Vor dem Abriss von Gebäuden ist die Bausubstanz durch einen fachkundigen Gutachter auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelvorkommen zu prüfen.
- Bei den Grundstücken Gemarkung Nordwalde, Flur 51, Flurstücke 136, 210 und 403 handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen für die aufgrund des langjährigen Umganges mit wassergefährdenden Stoffen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Die im Zuge von durchgeführten Orientierenden Untersuchungen ermittelten Bodenbelastungen sind als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung und der sehr kleinräumigen Bohrungen können weitere lokal engbegrenzte Bodenbelastungen für die weiteren gewerblich genutzten Flächen nicht ausgeschlossen werden. Eine Aufnahme der bestehenden Versiegelung sowie Eingriffe in den Boden im Bereich der ermittelten Bodenbelastung und in den bekannten Verdachtsbereichen sind daher von einem unabhängigen Gutachter/Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Die Arbeiten sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.
- 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.

- Gebäude Katasterbestand
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- abzubrechende Gebäude
- Höhe Schachteldeckel in Meter ü. NHN (Die exakte Höhe ist bei Bedarf ggf. örtlich zu überprüfen)
- Verkehrsanlagenplanung (11.06.2019)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2019 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nordwalde, den

gez. Schemmann
Bürgermeisterin (Schemmann)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.08.2019 bis 04.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordwalde, den

gez. Schemmann
Bürgermeisterin (Schemmann)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nordwalde, den

Bürgermeister(in)

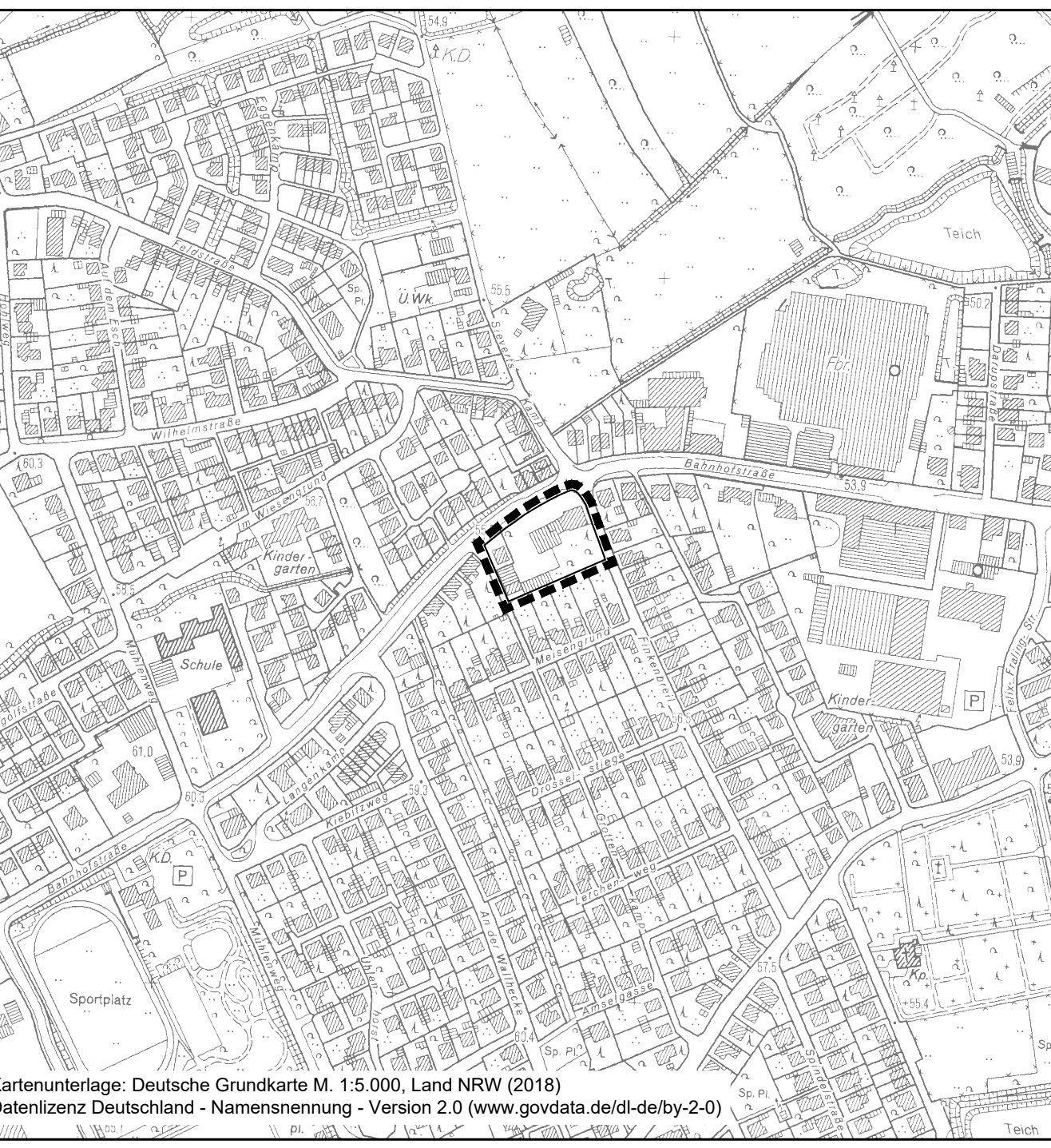
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.10.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

..... den

Bürgermeister(in)

Gemeinde Nordwalde
Bebauungsplan Nr. 95
"Bahnhofstraße / Finkenbreil"

1:1.000



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000, Land NRW (2018)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-deby-2.0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr.: 18 185 011
Osnabrück, 14.02.2020

OSNABRÜCK