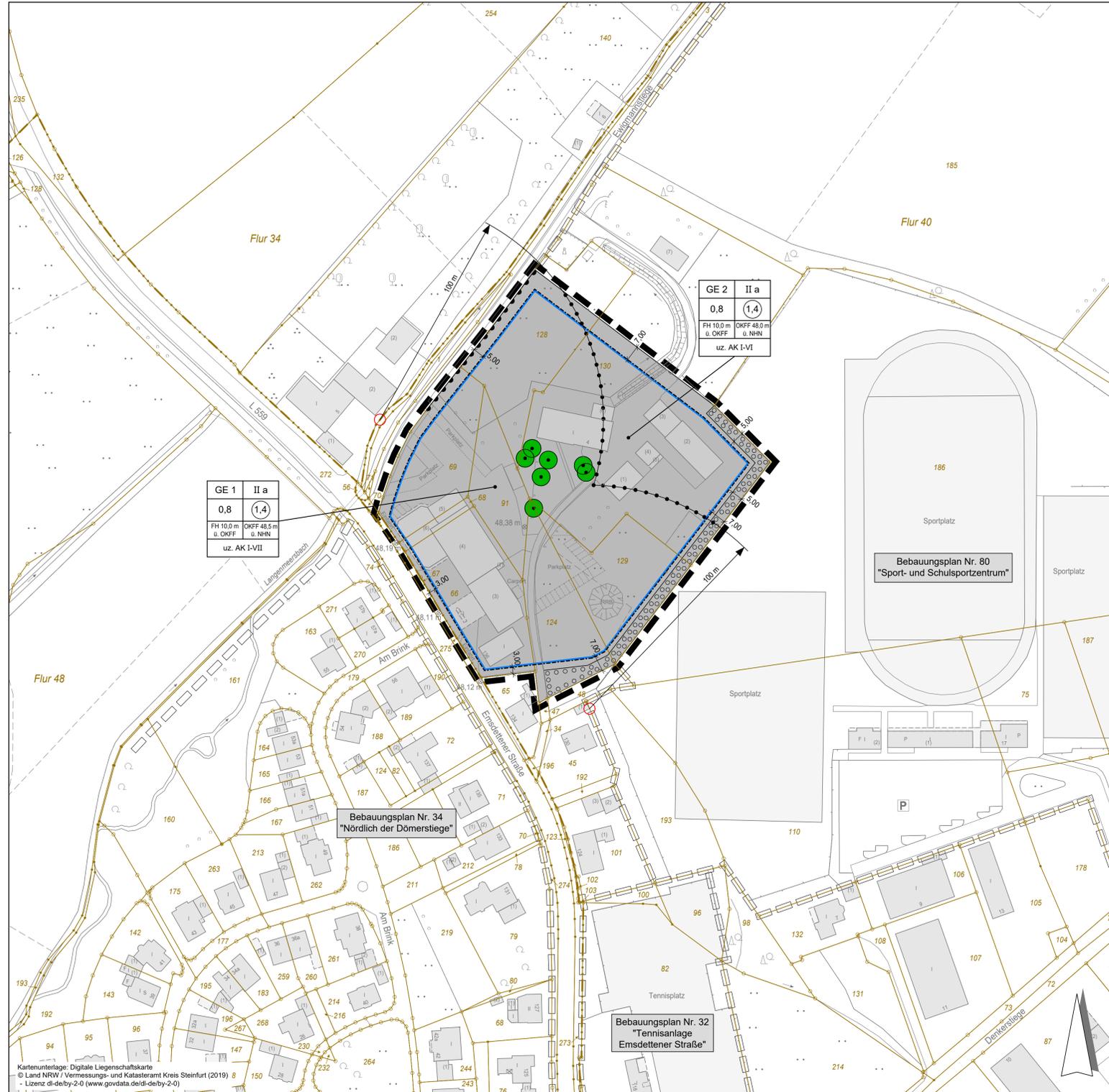




GEMEINDE NORDWALDE

Bebauungsplan Nr. 97

"Emsdettener Straße / Ewigmannstiege"



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

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

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

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
----	-----------------------------

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

1,4	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise (§ 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)

---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
-----	---

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
●	Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
uz. AK	unzulässige Abstandsklasse (gemäß Abstandserlass NRW 2007)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.
- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmaler (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). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- 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 (Umwelt- und Planungsamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
- Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung, sowie des Wege- und Leitungsbaus, sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Kontrolle durch eine/n Fachgutachterin aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Falls Bäume mit einer potenziellen Quartierfunktion für Fledermäuse von einer Fällung betroffen sein sollten, sind diese Bäume auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten von einer/n Fachgutachterin auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Als möglichst konfliktarmer Monat für die Gehölzfällungen wird der Monat Oktober empfohlen. Ggf. abzureisende Gebäude sind durch Ausflugskontrollen durch eine/n Fachgutachterin auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der ersten Kontrolle kritisches Quartierpotenzial an den Gebäuden zu entwerfen und Abbrüche im voraussichtlich konfliktärtesten Zeitraum im Oktober vorzusehen. Sollten die Abbrüche innerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang März - September) stattfinden, sind die Gebäude vor Abriss zudem auf das Vorkommen von Vogelbruten zu überprüfen.

■	Gebäude Katasterbestand
□	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
⊗	Höhe Schachtdeckel in Meter über NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

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)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen unzulässig. Zulässig ist der Verkauf von Waren, wenn er im Zusammenhang mit im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungs- oder Großhandelsbetrieben steht und der Geschossflächenanteil dieses Einzelhandels sich deutlich der Geschossfläche des Betriebes unterordnet, die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind. Zulässig sind Autohäuser auch mit größeren, unmittelbar zugehörigen Verkaufsflächen (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Der Planbereich ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Planzeichnung festgelegten Abstandsklassen.
 - Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
 - Abweichend von Nr. 3a sind ausnahmsweise die in der Abstandstabelle 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
- Bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind Fenster und andere Außenbauteile in mindestens der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit mindestens 5 unterschiedlichen Arten von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einem Anteil von jeweils mindestens 10% zu versehen. Diese sind gruppenweise (mindestens 1 Pflanze / 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).
- Gebäude sind in "Offener Bauweise" zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge allgemein zulässig.
- Stellplatzanlagen für Kfz (gemäß § 48 BauO NRW) mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit einem großkronigen Laubbaum pro angefangener 5 Stellplätze mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm fachgerecht zu bepflanzen, mit einer dichten Randeingrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (sofern keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO).
- Kfz-Stellplätze in offener Form sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (und außerhalb von Pflanzgebotflächen) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für in Fläche und Baumasse untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Ab- bzw. Zuluftanlagen etc. ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 12,0 m über der OKFF zulässig (§ 18 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen im Bereich von Gebäuden sind nur unterhalb der Trauflinie oder auf der Giebelfront mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachfirst zulässig.
- Werbeanlagen mit Wechselbild oder als bewegliche Anlagen sind nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur in einer Höhe von maximal 10,0 m über Oberkante des Geländes zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am als Sitzung sowie die Begründung beschlossen. Nordwalde, den	Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung sowie die Begründung beschlossen. Nordwalde, den
..... Bürgermeisterin (Schemmann) Bürgermeisterin (Schemmann)
Der Planungs-, Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nordwalde, den	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss am ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten. Nordwalde, den
..... Bürgermeisterin (Schemmann) Bürgermeisterin (Schemmann)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Nordwalde, den	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Nordwalde, den
..... Bürgermeisterin (Schemmann) Bürgermeisterin (Schemmann)
Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nordwalde, den	Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.09.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. den
..... Bürgermeisterin (Schemmann) Bürgermeisterin (Schemmann)

Gemeinde Nordwalde
Bebauungsplan Nr. 97
"Emsdettener Straße / Ewigmannstiege"
 Entwurf M. 1:1.000

