

ANSICHTEN (beispielhaft) - M 1: 400 (Sondermaßstab)



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 04.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Bahnhofstraße/ Wehrstraße" gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen und mit Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2021 erweitert.

Der Beschluss ist am 31.01.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

gez. Sundermann (Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Nordwalde hat am 14.06.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Nordwalde, den 28.06.2022

gez. Schemmann (Bürgermeisterin)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 09.02.2022 bis 11.03.2022 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Nordwalde, den 16.03.2022

gez. Schemmann (Bürgermeisterin)

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 07.02.2022 bis 11.03.2022 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Nordwalde, den 16.03.2022

gez. Schemmann (Bürgermeisterin)

Der Rat der Gemeinde hat am 05.04.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Nordwalde, den 11.04.2022

gez. Schemmann (Bürgermeisterin)

FESTSETZUNGEN

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.04.2022.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Nordwalde, den 25.05.2022

gez. Schemmann (Bürgermeisterin)

Der Rat der Gemeinde hat am 14.06.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Nordwalde, den 28.06.2022

gez. Schemmann (Bürgermeisterin)

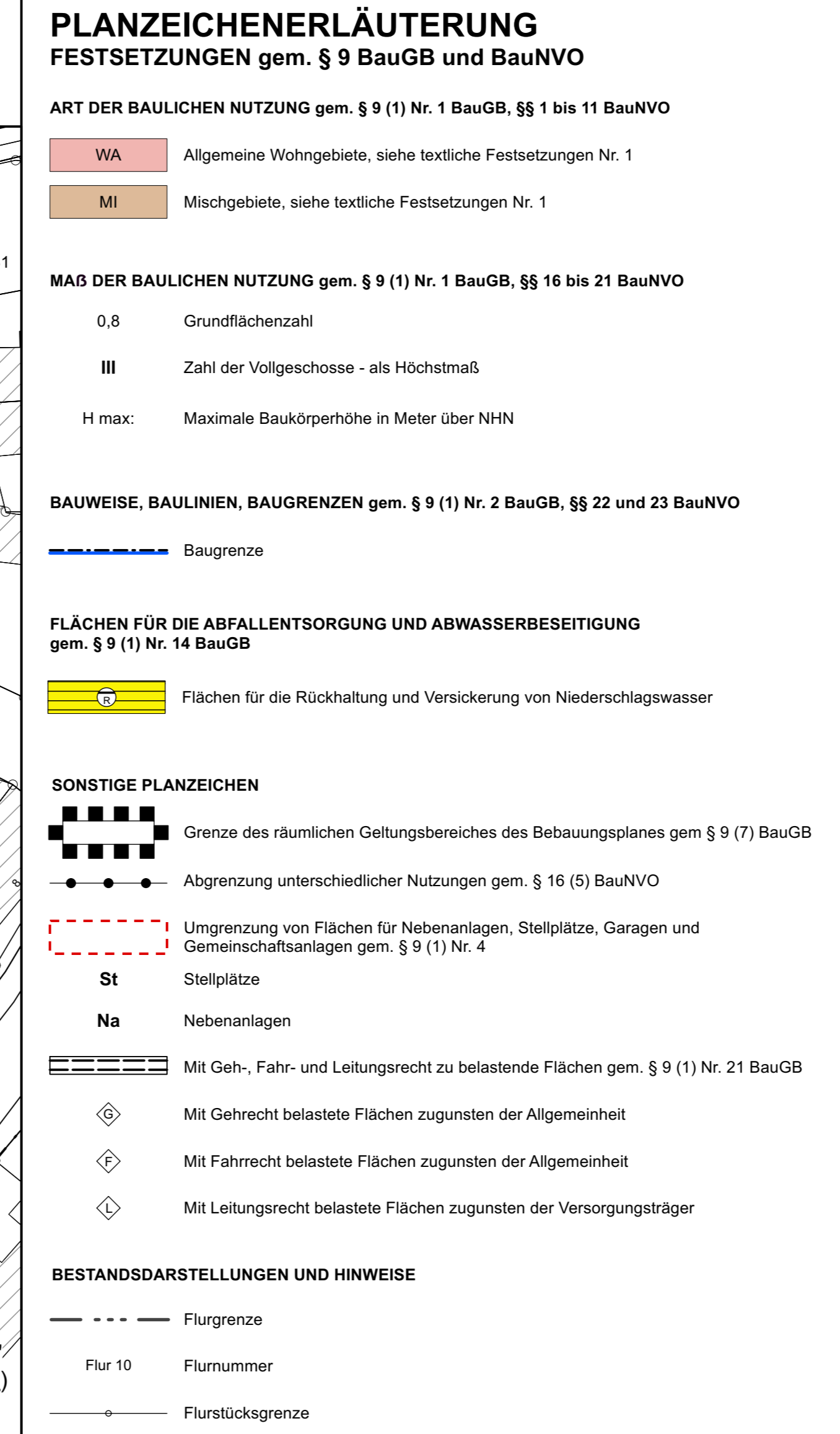
gez. Eggert (Schriftführer)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Nordwalde, den 30.06.2022

gez. Schemmann (Bürgermeisterin)



FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 12 (3) BauGB)
 - Mischgebiet**
Im Plangebiet werden die mit MI gekennzeichneten Bereiche als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen.
Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
 - Allgemeines Wohngebiet**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Innerhalb des Vorhabengebietes sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen (auch Fahrradstellplätzen) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den mit „St“ bzw. „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Für das mit WA gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet und das mit MI gekennzeichnete Mischgebiet sind die im Plangebiet im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnete Anzahl der Wohnungen als Höchstmaß zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
Bauzeitregelung für das Beseitigen von Gehölzen (1) Die Beseitigung von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln) nicht zulässig.
(2) Ausnahmsweise kann eine Abweichung von Absatz 1 zugelassen werden, wenn durch vorangehende Kontrollbefragungen nachgewiesen wird, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln berührt sind. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Fachkundige Begleitung von Baumfällungen**
Zur Fällung vorgesehene Bäume sind vor Fällung auf eventuelle Spalten und Höhlen und andere als flächige Niststättengruppen geeignete Strukturen und deren Besitz zu kontrollieren. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Im Vorhabenbereich sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, mit der Ausnahme von Zufahrten und Zueignungen, als Vegetationsflächen anzulegen. Dabei sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden. Die Anlage von sogenannten Steingärten ist nicht zulässig.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1 zu beachten:
An den in der Schallschleimschutzuntersuchung (Bericht Nr. 4245.1/02) der Wenker & Gasing Akustik und Immissionschutz GmbH vom 06.07.2021 in Anlage 10.3 gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (siehe Anlage zur Begründung) sind an den Fassaden der geplanten Bebauung bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und ähnlichen die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschleims-Maße (erf. RW_{ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereiche I und II: erf. RW_{ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich III: erf. RW_{ges} = 31 - 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. RW_{ges} = 36 - 40 dB
Lärmpegelbereich V: erf. RW_{ges} = 41 - 45 dB
Lärmpegelbereich VI: erf. RW_{ges} = 46 dB
Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegel nach § 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.
Von den Außenlärmpiegeln der o.g. Schallschleimschutzuntersuchung kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

HINWEISE

- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- BODENDENKMAL**
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Santpauer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke 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.
- 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 Bauherren ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsaniveau 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. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- ARTENSCHUTZ**
Zur Stärkung und zum Erhalt der lokalen Population an Gebäudebrütern sind als Folge des zeitweiligen erfolglosen Gebäudeabbruchs mindestens zwei Nistkästen als Sperlingskolonienhaus an den Neubauten anzubringen.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Die in diesem Bebauungsplan zitierten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Nordwalde, Dienststelle zur Einsicht von Bebauungsplänen, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789).

Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1999 (GV NRW S. 658), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNaSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

