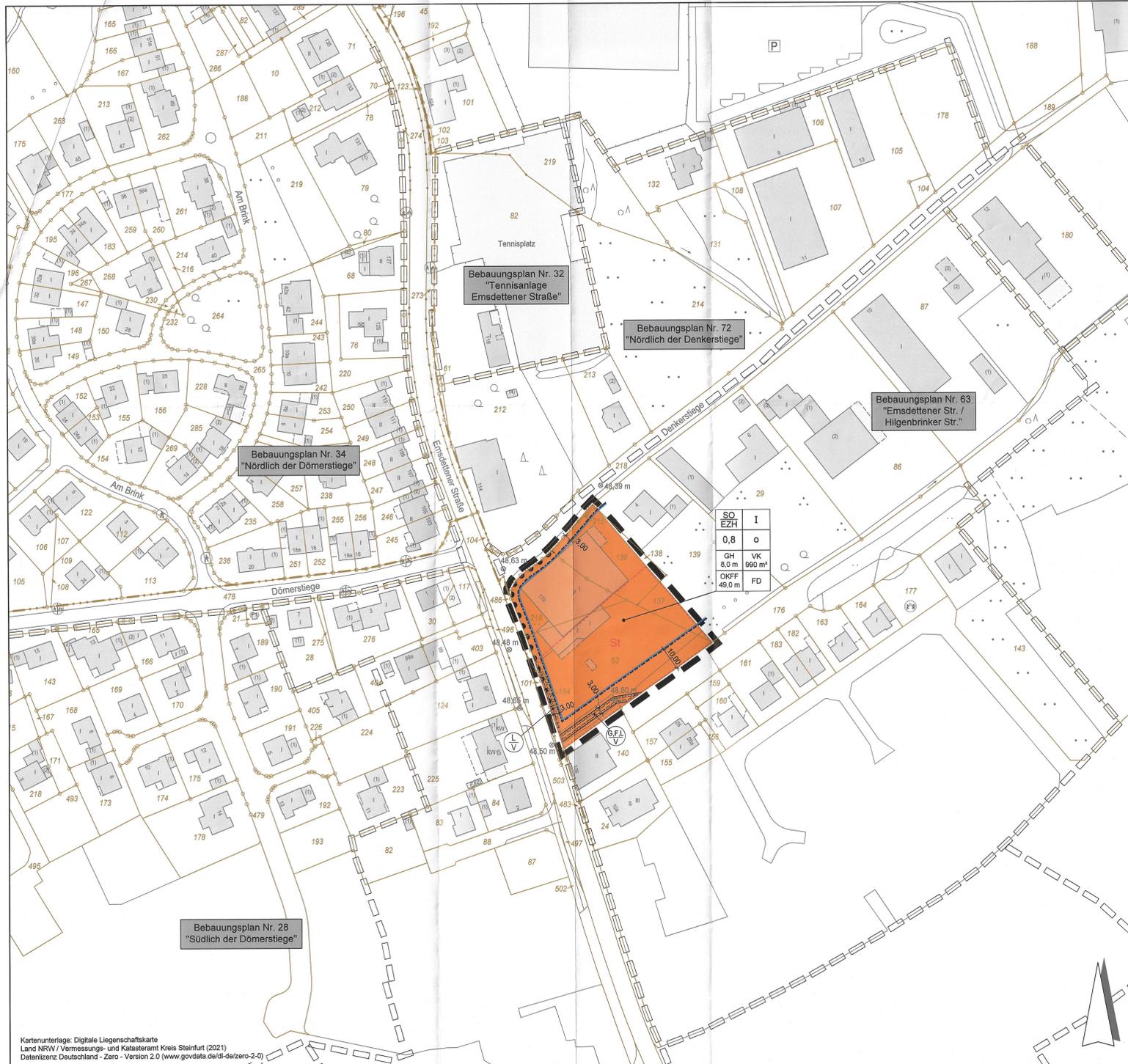




GEMEINDE NORDWALDE

Bebauungsplan Nr. 99 "Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße"



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)**
- SO EZH** Sonstige Sondergebiete (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel - Lebensmittelcounter) (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,8** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - I** 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
 - VK** Verkaufsfläche in Quadratmeter - maximal

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

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - ⊕/L/V** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 - L/V** Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St** Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - FD** zulässige Dachform: Flachdach

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 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). 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 Erdbewegungen 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 Fachgutachter/in 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 einem/r Fachgutachter/in auf einen Besitz durch Fledermäuse zu überprüfen. Als möglichst konfliktärmer Monat für die Gehölzfällungen wird der Monat Oktober empfohlen. Ggf. abzureisende Gebäude sind durch Ausflugskontrollen durch eine/n Fachgutachter/in 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 konfliktärmeren 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

- Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung
 - In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 688) / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung
 - Die Landesbauordnung (Bau NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel dient vorwiegend dem Einzelhandel der Lebensmittelversorgung und ergänzenden Einrichtungen mit folgenden zulässigen Sortimenten, Nutzungen und Flächenbegrenzungen: Im „Sonstigen Sondergebiet“ - großflächiger Einzelhandel sind insgesamt 990 m² Verkaufsfläche (VK) unter Berücksichtigung nachfolgender Einschränkungen zulässig:
 - Discounter mit maximal 950 m² Verkaufsfläche (VK)
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Drogeriewaren auf maximal 10% der VK (d. h. maximal 95 m²)
 - ergänzende Warensortimente als zentrenrelevante Randsortimente (überwiegend Aktionsware) auf maximal 10% der VK (d. h. maximal 95 m²)
 - Bäckereifachgeschäft mit maximal 40 m² VK
 Im Obergeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Büro-, Sanitär-, Sozial- und Lagerräume für die Nutzungen im Erdgeschoss
 - Dienstleistungseinrichtungen (Wie Versicherungsmakler, Reisebüro)
 - nicht störende Gewerbebetriebe
- Im „Sonstigen Sondergebiet“ - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel sind zur Hauptnutzung zugehörige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Baugelände sowie Stellplätze für Besucher (Kunden und Beschäftigten) mit deren Zu- und Abfahrten sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge nur innerhalb des mit „St“ festgesetzten Bereiches zulässig.
- Stellplatzanlagen für Kfz mit mehr als 5 Stellplätzen sind innerhalb der Gesamtanlage mit einem großkronigen heimischen Laubbau pro angefangener 6 Stellplätze zu bepflanzen und mit einer dichten Randeingrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge zum Planungsbereich ist nur außerhalb der mit "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" markierten Grenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- Flachdächer neu errichteter Baukörper sind mit Ausnahme technisch erforderlicher Aufbauten (z. B. Fahrstuhlberfahren, Lüftungseinrichtungen) vollständig zu begrünen. Geh- und Aufenthaltsflächen sind mit einem Anteil von maximal 20% zulässig. Die begrünten Flachdächer können mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien überspannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a 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 zulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsellicht oder als bewegliche Anlagen sind nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 57,0 m über NHN zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Nordwalde, den 14.09.2024
Bürgermeisterin (Schemmann)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2024 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nordwalde, den 28.09.2024
Bürgermeisterin (Schemmann)

Der Planungs- Bau-, Verkehrs- und Umwelt-ausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.07.2024 dem 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 07.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.08.2024 bis 18.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nordwalde, den 21.08.2024
Bürgermeisterin (Schemmann)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss am 29.09.2024 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 29.09.2024 in Kraft getreten.

Nordwalde, den 30.09.2024
Bürgermeisterin (Schemmann)

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)

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
Bürgermeisterin (Schemmann)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.02.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Nordwalde, den 07.10.2024
Bürgermeisterin (Schemmann)

Gemeinde Nordwalde Bebauungsplan Nr. 99 "Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße"

M. 1:1.000

