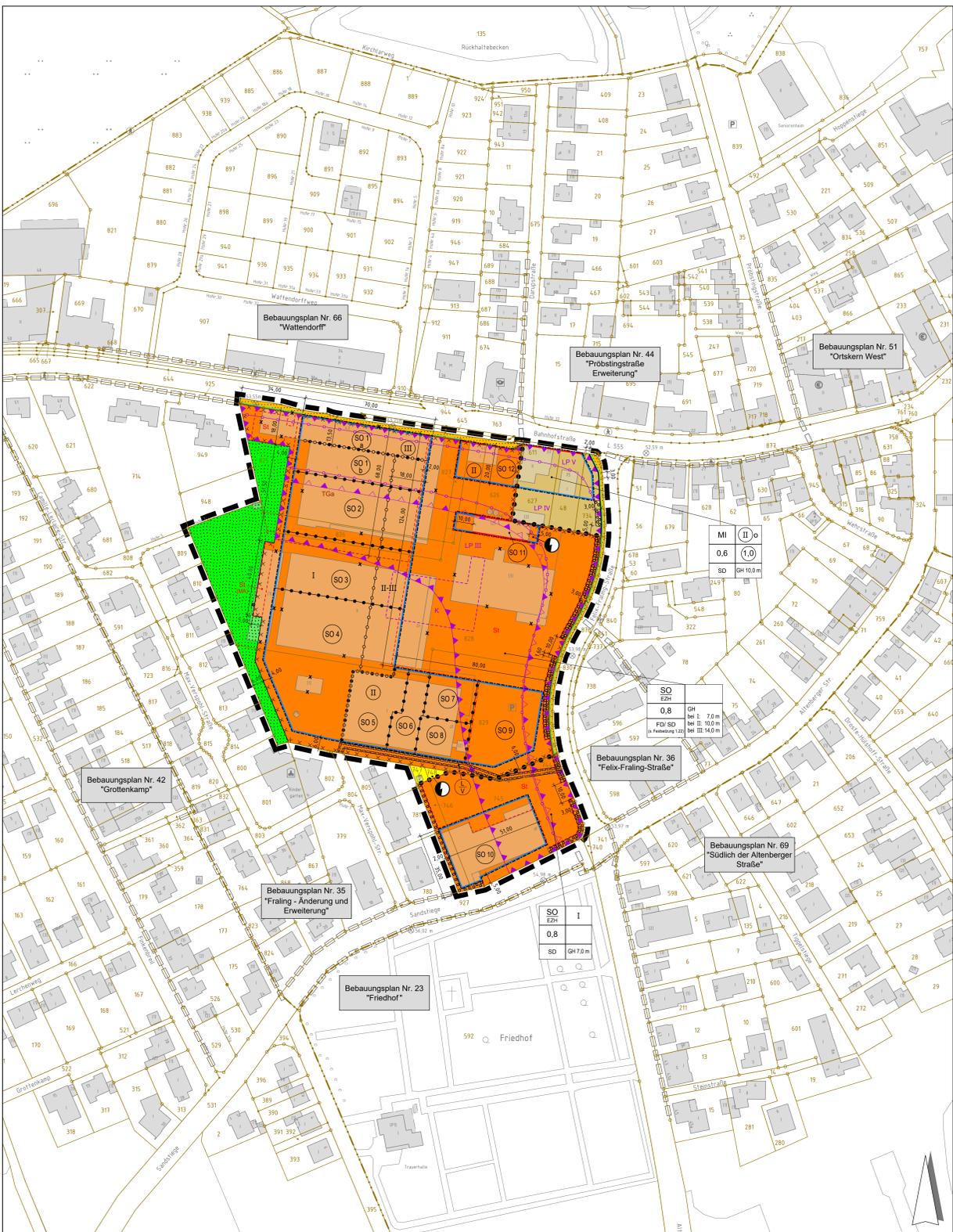


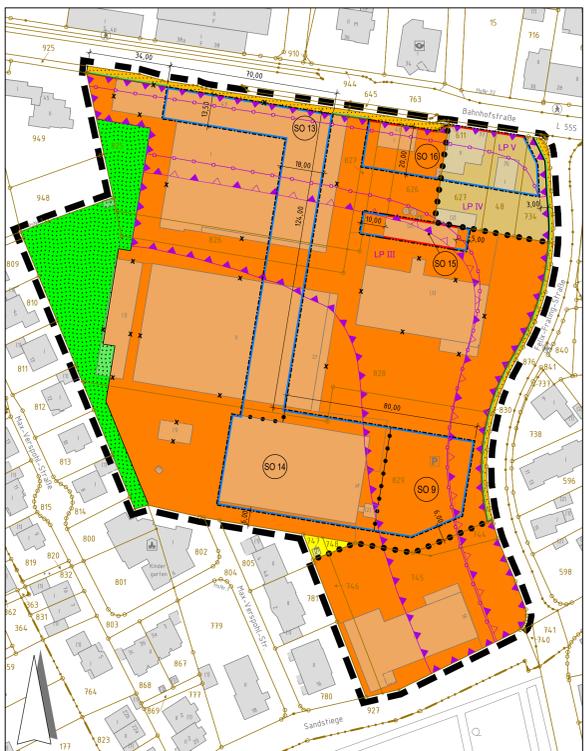


# GEMEINDE NORDWALDE

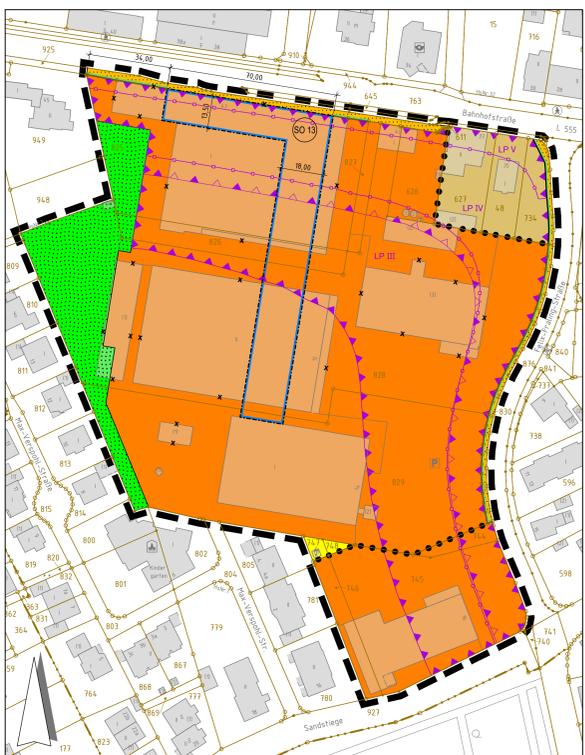
## Bebauungsplan Nr. 90 "Trendelkamp"



I. Vollgeschoss mit Kellergeschoss / Tiefgarage



II. Vollgeschoss



III. Vollgeschoss

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

<b>MI</b>	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
<b>EZH</b>	Einzelhandel
<b>1,0</b>	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>0,6</b>	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>II-III</b>	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>II-III</b>	Zahl der Vollgeschosse (von - bis) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>GH</b>	Gebäudehöhe in Meter über OKFF (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>OKFF</b>	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
<b>o</b>	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
<b>—</b>	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
<b>—</b>	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
<b>Verkehrsfächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>—</b>	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
<b>—</b>	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
<b>—</b>	Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
<b>Grünflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>—</b>	Grünflächen (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen von mindestens 1,0 m Wuchshöhe zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>—</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (St: Stellplätze für Kunden/Besucher - St(MA): Stellplätze nur für Mitarbeiter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
<b>—</b>	Tiefgarage
<b>—</b>	Keller
<b>—</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
<b>—</b>	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
<b>—</b>	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
<b>—</b>	Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Verkehrsflächen und Grundlinie)
<b>—</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
<b>—</b>	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
<b>—</b>	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
<b>—</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>—</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
<b>—</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen)
<b>—</b>	Abgrenzung Zahl der Vollgeschosse
<b>—</b>	Flachdach / Satteldach

### BESTANDSHINWEISE

<b>—</b>	Gebäude Katasterbestand
<b>—</b>	Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
<b>—</b>	Schachtdeckel mit Höhe über NHN (in der Örtlichkeit zu überprüfen)
<b>x</b>	abzubrechende Gebäude

### FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Sondergebiete**

Die „Sonstigen Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) dienen vorwiegend der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. In den „Sonstigen Sondergebieten“ SO 1 - SO 14 sind nur Einzelhandelsbetriebe bzw. Dienstleistungs-, Fitness- oder Gastronomiebetriebe sowie Ausstellungshallen und ergänzende Einrichtungen mit folgenden Sortimenten, Nutzungen und Flächenbegrenzungen bei insgesamt max. 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (davon max. 2.150 m<sup>2</sup> für Bekleidung) zulässig:

  - SO 1a Bekleidung und Schuhe/Lederwaren (Verkaufsfläche max. 550 m<sup>2</sup>), SO 1b Bekleidung und Schuhe/Lederwaren (Verkaufsfläche max. 750 m<sup>2</sup>), SO 1ab Anteil Schuhe/Lederwaren insgesamt max. 500 m<sup>2</sup>
  - SO 2 Lebensmittelmarkt als Discounter (Verkaufsfläche max. 1.275 m<sup>2</sup>)
    - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Feinzelhandel mit Nahrungsmitteln
    - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
    - Drogerieartikel
  - SO 3 Lebensmittelmarkt als Discounter (Verkaufsfläche max. 1.275 m<sup>2</sup>)
    - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Feinzelhandel mit Nahrungsmitteln
    - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
    - Drogerieartikel
  - SO 4 Lebensmittelmarkt als Vollsortiment (Verkaufsfläche max. 1.700 m<sup>2</sup>), Bäckerei (Verkaufsfläche max. 50 m<sup>2</sup>) mit Gastronomiebereich, Gesamtverkaufsfläche = 1.750 m<sup>2</sup>
    - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Feinzelhandel mit Nahrungsmitteln
    - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
    - Drogerieartikel
  - SO 5 Drogeriemarkt (Verkaufsfläche max. 800 m<sup>2</sup>)
  - SO 6 Textilverkauf (Verkaufsfläche max. 400 m<sup>2</sup>)
  - SO 7 Bekleidung (Verkaufsfläche max. 250 m<sup>2</sup>) und Gastronomiebetrieb
  - SO 8 Blumenverkauf (Verkaufsfläche max. 150 m<sup>2</sup>) und Friseur-, Dienstleistungen
  - SO 9 Bekleidung (Verkaufsfläche max. 250 m<sup>2</sup>) und Büros, Dienstleistungen
  - SO 10 Nicht-zentren-/nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (Verkaufsfläche max. 800 m<sup>2</sup>)
  - SO 11 Begegnungsstätte mit Café
  - SO 12 Gastronomiebetrieb mit Außengastronomiebereich

In den Obergeschossen

  - SO 11/21/3 Wohnungen, Büros, Dienstleistungen
  - SO 14 Fitnessstudio (Verkaufsfläche max. 100 m<sup>2</sup>)
  - SO 15 Begegnungsstätte, Büros
  - SO 16 Wohnungen, Büros

In allen Sondergebieten

  - Zentrenrelevante Randsortimente der zuvor benannten Sortimente sind auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Nahversorgers zulässig.
  - Stellplätze für Besucher/Kunden sowie deren Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der mit "St" festgesetzten Bereiche zulässig.
  - Stellplätze für Bewohner sind nur in einer Tiefgarage innerhalb des mit "TGA" festgesetzten Bereiches zulässig.
  - Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zu den gekennzeichneten Stellplätzen sind nur an Stellen zulässig, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen. In einzelnen Sondergebieten
  - Im Sondergebiet SO 1a sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereich der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise für Markisen und Vordächer um bis zu 2,0 m zulässig. Überschreitungen der Gebäudehöhe sind für ein zusätzliches Geschoss (das kein Vollgeschoss darstellt) auf bis zu 17,0 m über OKFF zulässig.
  - In den Sondergebieten SO 11 und SO 12 sind nur Sattel-, in allen anderen Sondergebieten nur Flachdächer zulässig.
  - In den Sondergebieten SO 11 und SO 15 ist eine Gebäudehöhe von max. 14,0 m über OKFF zulässig.
- Mischgebiete**

Vergnügungstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind diese im Falle ihres Bestandes vor dem Entwurf dieses Bebauungsplanes bis zu einer Nutzfläche von 175 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von 215 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 3. Gesamter Geltungsbereich**
  - Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind pro angefangenen 10 Stellplätze mit einem hochstammigen, großkronigen Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1,0 m Höhe zu erhalten. Innerhalb der räumlichen Pflanzgebietsflächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten und umgepflanzte Flächen mit Gehölzen von mindestens 1,0 m Wuchshöhe zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
  - In den „Privaten Grünflächen“ sind der hochstammige, großkronige Gehölzbestand zu erhalten und ggf. abgängige Bäume arglistig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Flachdächer sind mit Ausnahme technisch erforderlicher Aufbauten (z. B. Fahrstuhlüberfahrt, Lüftungseinrichtungen) vollständig zu begrünen. Geh- und Aufenthaltsflächen sind mit einem Anteil von maximal 20% zulässig. Die begrünen Flächen können mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien überspannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen innerhalb der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu berücksichtigen:
    - 3.5.1. In den mit Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenraum mit den erforderlichen Luftschalldämmmaßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	„taßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß R <sub>tr,ext</sub> der Außenbauteile in dB(A)		
		Büroräume in Konferenzräumen und Seminarräumen		
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50
    - 3.5.2. Zur Nachzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspiegel von ≥ 50 dB(A) ein angestrichter Spezial- oder geöffneter Fenster nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Bahnhofstraße oder zur Felix-Fraling-Straße orientierte Belüftung verfügen, sind im mit wechsellüftenden offengeschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bereich zwischen Straße und Grenzlinie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - 3.5.3. 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 § 89 BauO NRW)

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

### 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  
 Planzonierungsverordnung (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

- 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 Westl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-1801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodenkundlicher (kulturgeschichtliche) Bodenkunde, 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 Erhebungen 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 Kampfmittelverunreinigungen 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 Bauteile sicherzustellen.
  - Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Diese Bauzeitbeschränkung kann durch eine vorherige Kontrolle durch einen Fachgutachter/in aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausen 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 Fachgutachter/in auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Als möglichst konfliktarmer Monat für die Gehölzfällungen wird der Monat Oktober empfohlen. Die abzumühenden Gebäude sind durch Ausfugkontrollen durch einen Fachgutachter/in auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der ersten Kontrolle ein Quartierpotenzial an den Gebäuden zu ermitteln und Abbrüche im voraussichtlich konfliktärsten Zeitraum im Oktober vorzusagen. Sollten die Abbrüche innerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang März - September) stattfinden, sind die Gebäude vor Anreis zudem auf das Vorkommen von Vogelbruten zu überprüfen.
- Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Nordwalde, den .....

Bürgermeisterin .....

Der Haupt- und Finanzausschuss 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 .....

Bürgermeisterin .....

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

Nordwalde, den .....

Bürgermeisterin .....

Innere 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 .....

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

Nordwalde, den .....

Bürgermeisterin .....

Innere 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 .....

**Gemeinde Nordwalde**  
**Bebauungsplan Nr. 90**  
**"Trendelkamp"**  
 Entwurf M. 1:1.000

