GEMEINDE NORDWALDE

Bebauungsplan Nr. 101
"Gewerbegebiet Süd"

FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

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

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

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- uz. AK — Betriebe der bezeichneten Abstandsklasse (von - bis) sind unzulässig (gemäß Abstandsliste Abstandserlass NRW 2007)

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

- 9,0 — Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 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)

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)

- 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)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- V — Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- R — Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Starkregenableitungsstrecke)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G,F,L V — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- 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)
- 55,00 m — Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal
- DN — Dachneigung in Grad - maximal

HINWEISE

- Gebäude Katasterbestand
- geplante Grundstücksgrenzen
- x — abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
- Topografie
- Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
- Flurgrenze

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Nordwalder Sortimentsliste, Stand: 23.09.2014 generell unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von in diesem Gebiet ansässigen Handwerksbetrieben, produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb, die Errichtung im betrieblich-funktionalem Zusammenhang und eine deutlich flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sind. Diese sind auch nur zulässig, sofern eine maximale Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschritten wird. Zulässig sind auch nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenübliches Zubehör betrachtet und im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung steht. Eine solche Verkaufsstelle ist als Fabrik- oder Werksverkauf bzw. als Handwerksbetrieb mit Zubehörhandel zu beantragen. (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Die Gewerbegebiete des Plangeltungsbereiches sind 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.
   a) 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.
   b) Abweichend sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
3. In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (§ 8, i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
4. In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig. (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
5. 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)
6. Die Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen als Gewässerrandstreifen zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gruppenweise (mind. 1 Pflanze / 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Überlagerung mit Leitungsrechten muss eine Bepflanzung mit Sträuchern oder krautigen Strukturen erfolgen. Im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens ist für eine Wartungszufahrt von der Kliftstiege die Unterbrechung des Pflanzgebotsstreifens auf 6.0 m Länge zulässig. Entlang der K 64 sind im Abstand von max. 20 m innerhalb der Pflanzgebotsflächen hochstämmige Einzelbäume als Überhälter zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
8. Die Dächer von Gebäuden, die nicht ausschließlich Verwaltungs- und Bürotätigkeiten dienen, sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bereiche mit Anlagen die zur Erzeugung regenerativer Energien dienen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
9. Die Dächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind auf 100% ihrer Fläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm Höhe zu begrünen, Ergänzend ist eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) zulässig. Ebenfalls ausgenommen sind Bereiche, die als untergeordnete technische Einrichtungen (wie Lichtkuppeln, Lüftungsschächte, Kühlelemente, Schornsteine) keine Begrünung ermöglichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
10. Gebäude sind in "Offener Bauweise" zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge allgemein zulässig.
11. Stellplatzanlagen für Kfz (gemäß § 48 BauO NRW) mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 14 cm pro angefangener 5 Stellplätze fachgerecht zu bepflanzen, mit einer dichten Randeingrünung aus heimischen Gehölzen zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (sofern keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen) zulässig. Ausnahmsweise ist ein Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen möglich, wenn durch deren Verschattungswirkung Beeinträchtigungen von bauordnungsrechtlich erforderlichen Photovoltaikanlagen zu erwarten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO)
12. 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 max. 15,0 m über der OKFF zulässig. (§ 18 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)
13. Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind unzulässig. (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Deren Anbringung ist am Gebäude oder freistehend nur bis zur Höhe der Trauflinie der Baukörper zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr nicht zulässig. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauO NRW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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.
2. 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 (§§ 16 und 17 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 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.
3. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. 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.
5. 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.
   Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldräumung nur zwischen 15. August und 15. März zulässig. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung unmittelbar vor der Baufeldräumung und durch Zustimmung der UNB aufgehoben werden, wenn Vogelbruten nicht betroffen sind. 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 Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Als möglichst konfliktarmer Monat für die Gehölzfällungen wird der Monat Oktober empfohlen.
   Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Gebäudeabrisse nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung unmittelbar vor dem Abriss und durch Zustimmung der UNB aufgehoben werden, wenn geschützte Tierarten in den Gebäuden nicht vorhanden sind. Aufgrund des Vorliegens von ganzjährig genutzten Ruhestätten von Schleiereule und Steinkauz ist auch bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung sicherzustellen, dass die Tiere sich während der Arbeiten nicht im Gefahrenbereich befinden. Unmittelbar bevor der Abriss durchgeführt wird, müssen die Gebäude daher auf das Vorkommen dieser Tiere geprüft werden.
6. Für die Außenbeleuchtung sollen nur Leuchtmittel mit einem geringen UV-Licht-Anteil eingesetzt werden. Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind z. Zt. Natriumdampflampen und LED-Leuchten (siehe auch Planbegründung). Über bebaute Grundstücksbereiche hinausgehende Ausleuchtungen und Blendwirkungen sollen sowohl zur Wohnbebauung in nördlicher und westlicher Richtung als auch zu randlichen Gehölzstrukturen und Freiraumbereichen vermieden werden. Anstelle von Dauerbeleuchtung wird der Einsatz von Bewegungsmeldern empfohlen.
7. Werbeanlgen sind im 20m-Bereich zur L 555 gemäß StrWG NW nicht erlaubt und im Bereich von 20-40 m seitens des Straßenbaulastträgers zustimmungspflichtig.
8. Durch landwirtschaftliche Aktivitäten im Umfeld sind temporäre Immissionsbelastungen deutlichen Umfangs zu erwarten.

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)

VERFAHRENSVERMERKE

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

Nordwalde, den ....

....
Bürgermeisterin
(Schemmann)

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

Nordwalde, den ....

....
Bürgermeisterin
(Schemmann)

Der Planungs-, Bau-, Verkehrs- und Umwelt-ausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nordwalde, den ....

....
Bürgermeisterin
(Schemmann)

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

Nordwalde, den ....

....
Bürgermeisterin
(Schemmann)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nordwalde, den ....

....
Bürgermeister(in)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nordwalde, den ....

....
Bürgermeister(in)

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom 17.05.2021. Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen.

Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein.

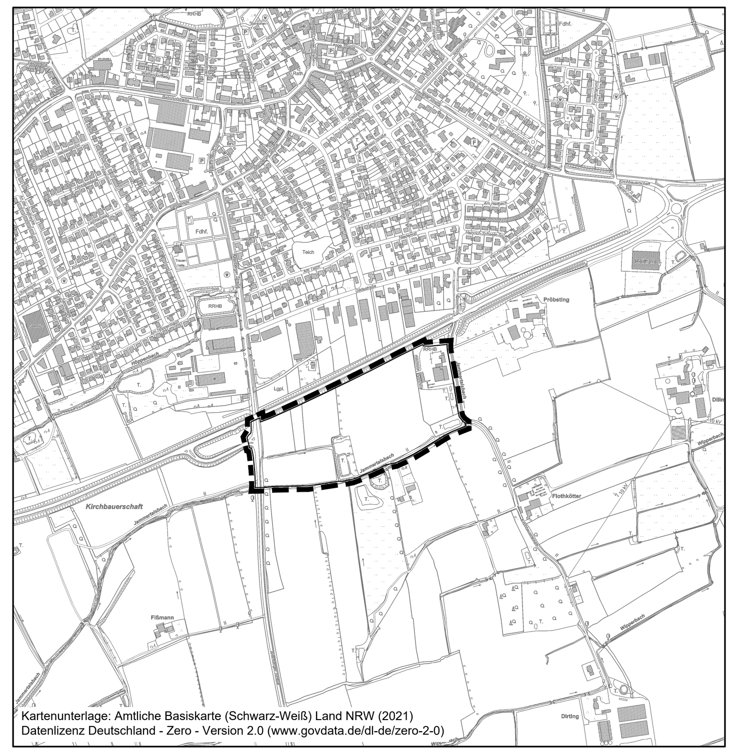
............................., den ....

....

Gemeinde Nordwalde

Bebauungsplan Nr. 101
"Gewerbegebiet Süd"

Entwurf — **M. 1:1.000**



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-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. 21 084 013
Osnabrück, 28.03.2023

....
Unterschrift