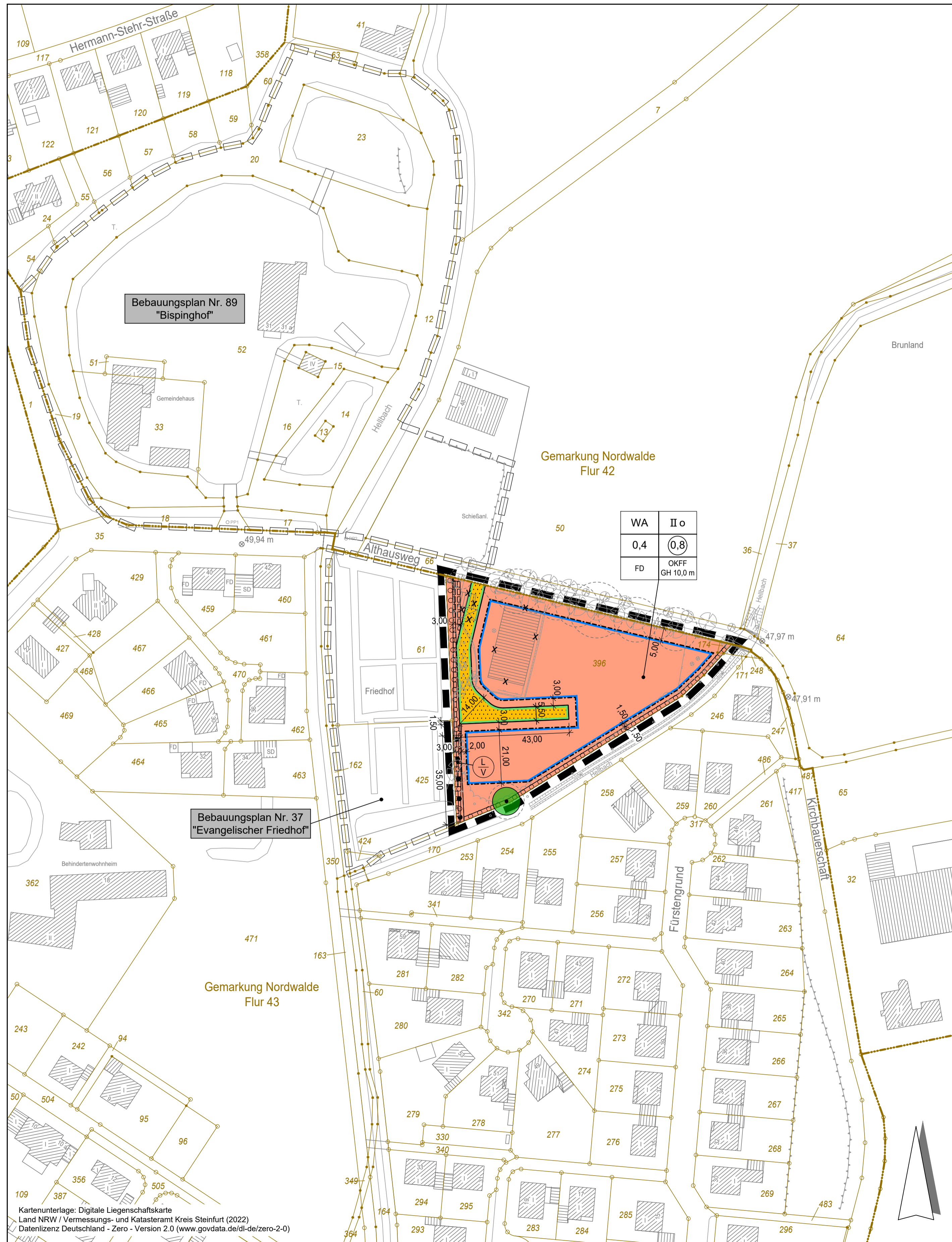


# GEMEINDE NORDWALDE

## Bebauungsplan Nr. 104

### "Althausweg"



#### 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)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 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)

#### 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)

- Erhaltung Bäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**
  - zulässige Dachform: Flachdach**

#### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80% der Fläche von Flachdächern mit einer extensiven Begrünung (Substratauflage mindestens 8 cm) zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Stellplatzanlagen sind bei mehr als 4 Stellplätzen dreiseitig durch Gehölze oder Stauden einzugrünen und je angefangener 4 Stellplätze mit einem hochstämmigen, standortgerechten Laubbäum zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Der verkehrliche Anschluss von privaten Grundstücksflächen an den Althausweg ist nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

#### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

- Die Grundstücksflächen zwischen der vorderen Gebäudedeckung und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (= Vorgärten) sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Stellplätzen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig ist die Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, Glasbruch und weiteren nicht organischen Materialien auf mehr als 10% der Vegetationsfläche. (§ 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)
- Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Dabei können Zufahrten zu Garagen, Carports u. ä. mit einer Tiefe von mindestens 5,0 m darauf angerechnet werden. (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

#### 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.
- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 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. 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 Vogelrueten 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 Schleihereule 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.
- Für die Außenbeleuchtung sollen nur Leuchtmittel mit einem geringen UV-Licht-Anteil eingesetzt werden. Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten (siehe auch Grundbegründung). 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.
- Auf regelmäßig auftretende und ortsübliche Geruchseinwirkungen durch landwirtschaftliche Aktivitäten wird hingewiesen.

- Gebäude Katasterbestand
- Topografie
- Flurstücksgrenze (vermarkt / unvermarkt)
- Flurgrenze
- x abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
- ⊙ Höhe Schachtdeckel in Meter ü. 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)

#### 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 .....	Der Rat der Gemeinde hat diesen 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 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 .....	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss am ..... ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten. Nordwalde, den .....
Bürgermeisterin (Schemmann)	Bürgermeisterin (Schemmann)
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses 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 dieses Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nordwalde, den .....	Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom 26.07.2022. Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein. .... den .....
Bürgermeisterin (Schemmann)	

**Gemeinde Nordwalde**  
**Bebauungsplan Nr. 104**  
**"Althausweg"**  
 Vorentwurf M. 1:1.000

