

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. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 53), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 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 14.07.1994 (GV NRW S. 669), 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 (LNatSchG 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAG DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- FH max: Maximale First- bzw. Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o / o* Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - F + R Fußweg / Radweg
 - Verkehrsfächenbegleitgrün

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
 - RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Spielfeld

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

- Fläche für Aufschüttung

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenzes des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Grenzes des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rosenstraße West" (I. Bauabschnitt)
- Grenzes des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rosenstraße West" - 1. Änderung
- Grenzes des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westliche Umgehungsstraße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- ▬ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- ▬ Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- ⚡ Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereiche, siehe Hinweis Nr. 5

Lärmschutzwand H max. 3,00 m
 Unterer Bezugspunkt der baulichen Anlage ist die Fahrbahnoberkante am befestigten Fahrbahnrand Ferdinand-Kortmann Straße (Höhen ü. NN siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Gemarkung: Nordkirchen
 Flur: 16
 Flurstücke: mehrere
 Katasterstand: März 2019

BESTANDSARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Bäume
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- Gepulte Straßenhöhen (werden im weiteren Verfahren ergänzt)
- Bestands-/Geländehöhen in Meter über NNH
- Vorhandener Regenwasserkanal
- Vorhandener Schmutzwasserkanal

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 30 - 45 ° Dachneigung
- 0 - 10 ° Flachdach
- 10 - 20 ° Pultdach

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die Firsthöhe der maximal zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,50 m und die Gebäudehöhe der zwingend zweigeschossigen Gebäude die Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte First- und Gebäudehöhe im geometrischen Mittelpunkt des Hauptbaukörpers ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsflächen der zugeordneten Erschließungslage auf der Grundlage der endgültigen Ausbauplanung, gemessen in der Straßenebene im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt zu der der Hauseingang orientiert ist. Die Bezugshöhen sind dem Straßenausbauplan mit Stand vom 16.08.2021 zu entnehmen.
 Oberer Bezugspunkt für die Gebäude- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten und je Reihenhäuser maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 Im Bereich der offenen Bauweise sind je Grundstück maximal 8 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich der offenen Bauweise (mit o* gekennzeichnet) sind maximal 9 Wohneinheiten zulässig.

4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 4.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen (Breite 8,00 m bzw. 6,50 m) ist mindestens alle 20 m ein Baum lt. Ordnung, HSI, 3xv, SIU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die genauen Baumsstandorte sind nach Detailpläne auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrt) etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 4.2 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

- Pflanzliste: Liste der wahlweise zu verwendenden Pflanzen:
- | | | |
|---------------------|-------------------|------------|
| Bäume I. Ordnung | Bäume II. Ordnung | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Acer campestre | Sandbirke |
| Quercus robur | Betula pendula | Hainbuche |
| Tilia cordata | Carpinus betulus | Wildpappel |
| | Malus sylvestris | Wildbirne |
| | Pyrus pyrasier | Vogelbeere |
| | Sorbus aucuparia | |

- | | | |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| Sträucher | Rhhamnus frangula | Faulbaum |
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne | Blutrose |
| Cornus sanguinea | Bluthorntriegel | Ohrenweide |
| Corylus avellana | Hassel | Salweide |
| Crataegus laevigata | Zweigflügler Weißdorn | Salweide |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | Grauweide |
| Elaeagnus europaeus | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Roter Holunder |
| Prunus spinosa | Schlehe | Schneeball |

- 4.3 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO ist sicherzustellen, dass dort, wo die seitliche Abstandsfläche eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Eckgrundstück), die Längs- oder Rückseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet wird, um hier eine seitliche Eingrünung zu sichern.
- 4.4 Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen zugeordneter Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze) sind unversiegelt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen. Zulässig sind maximal zwei Stellplätze im Vorgarten.

5 NACHWEIS VON STELLPLÄTZEN (gem. § 45 (5) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- 5.1 Nach Stellplatzregelung der Gemeinde ist für die Mehrfamilienhäuser im Bereich mit zwingend zweigeschossiger Bauweise je 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz zu errichten. Je Wohneinheit in Einzel- und/oder Doppelhäusern sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei ungerader Zahl ist die Stellplatzzahl aufzurunden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1 **DACHFORM UND DACHAUSBLIDUNG**
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
 Dachaufbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 50 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Organg entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten.
 Alle Dachformen sind zulässig.
- 2 **DACHEINDECKUNG**
 Geneigte Dächer sind mit rot bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glasiert) einzudecken.
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig.
 Solarenergetische Dacheindeckungen und Gründächer sind zulässig.
- 3 **AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen sind mit rot bis dunkelbraunem Klinker, mit rot bis dunkelbraunem oder weißem bis grauem Putz oder aus Holz (dunkel lasiert, natur belassen oder weiß / grau gestrichen) – auch in Kombination – auszuführen.
 Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baueite) dürfen andere Materialien verwendet werden.
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.
- 4 **VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNG**
 Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken (Höhe maximal 100 cm) zulässig. Zäune sind straßenabgewandt nur auf der Innenseite der Abpflanzung zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.
 Einfriedungen von Wohngärten, die mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite als Sichtschutz nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m).
 Die Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche auf der Zugangseite und Baugrenze (Vorgärten) sind unversiegelt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen.
- 5 **GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN**
 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

HINWEISE

- 1 **DENMÄLER**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahren in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nordkirchen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
 Erste Bodenbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks 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.
- 2 **AUSGLEICHMASSNAHMEN**
 Die Ausgleichmaßnahmen werden nordöstlich des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Nordkirchen, Flur 12, Flurstück 1886 (Teilfläche) und Flurstück 615 realisiert.
- 3 **ARTENSCHUTZ**
 Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzstandorte nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.
- 4 **BERGBAU**
 Das Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Der Abbau von Mineralien ist nicht dokumentiert. Somit ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.
- 5 **IMMISSIONSSCHUTZ**
 Auf Grund der im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche I und II bezogen auf die Ferdinand-Kortmann Straße K2 sind gemäß Schalltechnischem Gutachten Richters und Hüls, Ahaus, 02.04.2020 keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- 6 **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Nordkirchen, Bohlenstraße 2, 59394 Nordkirchen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ... Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am 19.12.2019 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 02.11.2020 bis zum 05.12.2020 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 02.11.2020 bis zum 05.12.2020 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: _____

Der Rat der Gemeinde hat am 11.02.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen. Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.11.2021 bis 17.12.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: _____

Der Rat der Gemeinde hat am 20.01.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteigt. Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Nordkirchen, den ...

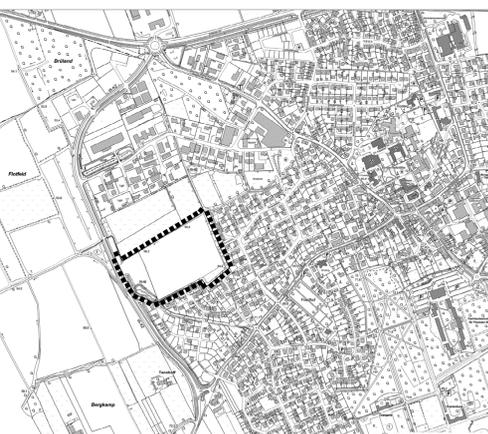
Bürgermeister: _____

GEMEINDE NORDKIRCHEN



Bebauungsplan NK 67

„Rosenstrasse – Nord“



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

| | |
|------------------|-----------------|
| DATUM | 25.10.2021 |
| PL ^{GR} | 128 x 60 |
| BEARB. | Vf./Bo |
| M. | 1 : 1.000 |
| BÜRGERMEISTER | PLANBEARBEITUNG |



WoltersPartner
 Dampfer Straße 15 • D-48651 Coesfeld
 Telefon (0254) 9488-0 • Fax (0254) 9488-100
 wlp@wolterspartner.de