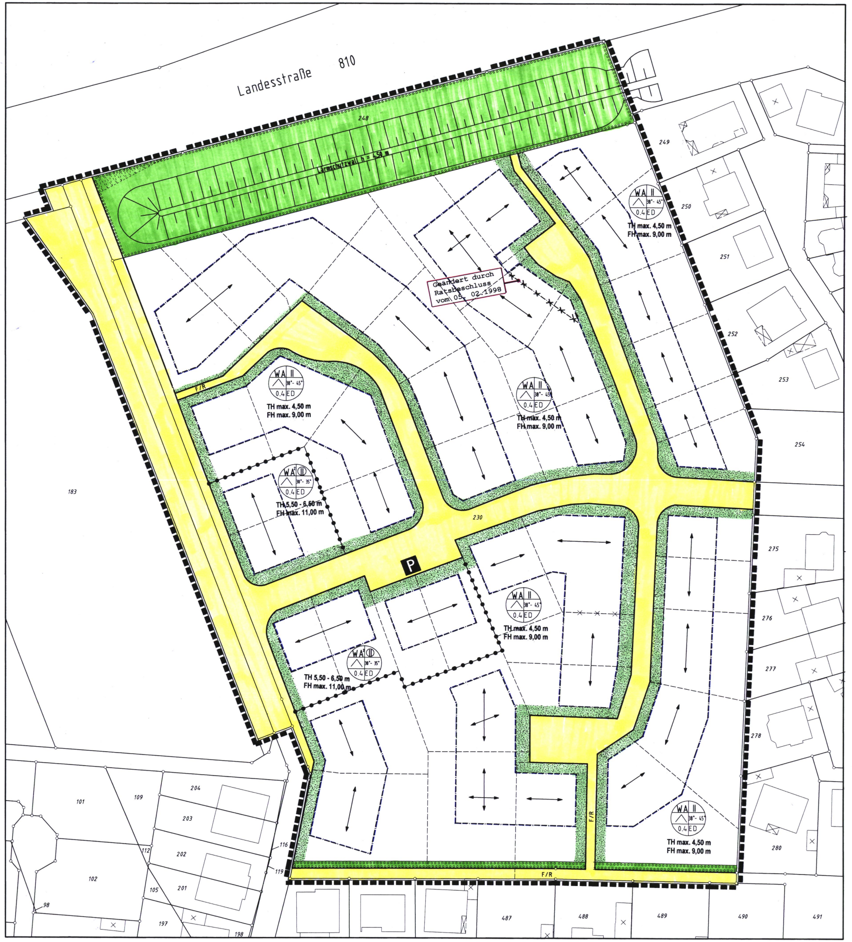


Festsetzung gem. § 9 BauGB
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
2Wo — Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude (hier 2)

Mass der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse
II — als Höchstmaß
(II) — zwingend
0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
Baugrenze
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Hauptfirstrichtung
32°-38° — Dachneigung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F/R — Fußweg und Radweg
P — Öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie Ablagerungen

Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität

Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
Vorgartenfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot für Bäume

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen
(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

19 — Wohngebäude (vorhanden)
Nebengebäude (vorhanden)
Grundstücksgrenze vorhanden
Grundstücksgrenze vorgeschlagen
Sichtdreieck von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten

Textliche Festsetzungen und Gestaltungsfestsetzungen

1. Baukörper

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern ist die maximale Baukörperlänge auf 25 m begrenzt.

2. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen einschließlich der Garagen sind in rotem bis rot-braunem Sichtmauerwerk auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

Untergeordnete Bauteile - wie Wintergärten, Erker, Gesimse oder Balkone - sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig. Diese Flächen dürfen 25 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan auf einigen Grundstücken eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Untergeordnete Nebenfirste sind zulässig.

4. Dachform

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf maximal 1,50 m betragen.

Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.

5. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in roten bis rot-braunen Dachpfannen auszuführen (Ausnahme: Flachdach).

Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden.

Glasdächer zur Solarenergienutzung sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

Parabolantennen auf der Dachfläche und an der Fassade müssen dieser farblich angepaßt werden.

6. Dachgauben

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Graten einhalten.

Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muß die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m ab Traufe betragen.

7. Gebäudehöhe

a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF = Oberkante fertiger Fußboden) darf nicht höher als 0,50 m über der endgültigen Straßenkrone liegen.

b) Die Gebäude werden insgesamt zweigeschossig dargestellt mit einer verbindlichen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung.

Für die Grundstücke im "WA"-Bereich bedeutet dies eine Obergrenze des Firstes von 9,00 m sowie eine maximale Höhe der Traufe von 4,50 m bei einer Dachneigung von 38° - 45°.

Auf vier Grundstücken, die für Mehrfamilienwohngebäude vorgesehen sind (Gebiet WA²), beträgt die Firsthöhe maximal 11,00 m, die Traufhöhe 5,50 m bis 6,50 m, die Dachneigung 30° - 35°.

8. Garagen, Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Vorgärten, Einfriedigungen

Eine Grundstückseinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Vorgartenbereich auch zu den Nachbargrundstücken ist in Form von Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Das gilt nicht für Einzelbäume.

Mauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

10. Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

11. Versiegelungsregelung

Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist soweit wie möglich zu minimieren. Sie darf das Maß der Grundflächenzahl nicht überschreiten.

Die nicht überbauten Flächen sind auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze, Zufahrten und Gartenwege, sind gärtnerisch anzulegen.

Zufahrten (maximal 3,00 m breit) und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur unversiegelt hergestellt werden. Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies, Rasengittersteine und sickerfähige Pflasterung. Darüber hinaus sind Mosaik- und Kleinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

Für einen wasseraufnahmefähigen Unterbau ist ebenfalls zu sorgen.

12. Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungen) an schutzbedürftigen Räumen im Obergeschoß der gekennzeichneten Hausseiten müssen der Schallschutzklasse 2 der Richtlinie VDI 2719 entsprechen.

Befinden sich in diesem Bereich im Obergeschoß der Gebäude auf der schallzugewandten Seite Schlafräume, so ist zur Sicherung der Nachtruhe eine ins Mauerwerk oder ins Fenster zu integrierende Lüftung zwingend vorzusehen.

13. Bepflanzung

Im Verlauf der Erschließungsstraßen wird in einem Abstand von ca. 14 m ein Laubbaum gepflanzt werden. Der genaue Standort richtet sich nach den Detailplänen für den Straßenausbau und den zukünftigen Grundstückszufahrten und ist geringfügig verschiebbar.

Die Versorgungsträger haben sich bei ihren Leitungsverlegungen hierauf einzustellen.

14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Beeinträchtigungen der Natur, die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultieren, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der Flächenbilanz erforderlich.

Diese Maßnahmen sollen, soweit sie nicht im Planbereich dargestellt werden können, im Bereich des alten Gorbaches östlich der Ortslage Nordkirchen ausgeführt werden auf der dafür im Flächennutzungsplan ausgwiesenen Fläche.

15. Nutzungsausschluß

Im Allgemeinen Wohngebiet sind aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach Nr. 2 ausnahmsweise zulässig.

16. Anzahl der Wohnungen

In den mit "WA" gekennzeichneten Bereichen sind je Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohnungen im WA²-Bereich ist nicht begrenzt.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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).

2. Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

3. Das Plangebiet kann nach Auskunft der Ruhrkohle Bergbau AG und des Bergamtes Kamen künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.

Ermächtigungsgrundlagen:

a) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 SGV 2023)- in der zur Zeit geltenden Fassung

b) §§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189) - in der zur Zeit geltenden Fassung

c) Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622 / BGBl. III 213-15)

d) § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW S.218/ SGV NW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB

e) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132 / BGBl. III 213-1-2)

f) Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

g) Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand: 1998) und die geometrische eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.

Haltern, 04.06.1998

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 20.03.1997 gemäß § 2(1)BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grosse Feld II" beschlossen.

Nordkirchen, 21.03.1997

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3(2)BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.11.1997 bis 30.12.1997 öffentlich ausgelegen.

Nordkirchen, 02.01.1998

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen und Bedenken (§ 3(2)BauGB) zusammen mit der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(4)BauO NW) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO vom Rat der Gemeinde Nordkirchen in seiner Sitzung am 05.02.1998 als Satzung beschlossen worden.

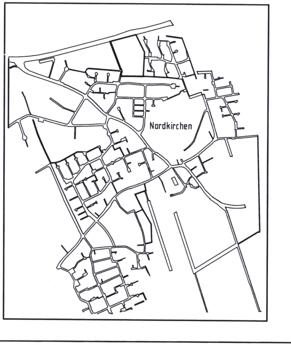
Nordkirchen, 06.02.1998

Bürgermeister — Schriftführer

Der Satzungsbeschluss ist am 03.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Grosse Feld II" in Kraft getreten.

Nordkirchen, 04.06.1998

Gemeindedirektor



Gemeinde Nordkirchen

BEBAUUNGSPLAN GROSSE FELD II

Maßstab : 1:500
Kreis : Coesfeld
Gemeinde : Nordkirchen
Gemarkung: Nordkirchen
Flur : 21

Kreis Coesfeld, Amt 01, 62 November 1997