



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
**0,4** Grundflächenzahl  
**F H max =** Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
**TH max =** Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
 Baugrenze

#### VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkefhrflächchen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkefhrflächchen besonderer Zweckbestimmung:  
**F + R** - Fußweg / Radweg  
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung  
 - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkefhrfläche

#### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche  
 Private Grünfläche  
 Parkanlage

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

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB sowie Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB, siehe Hinweis Nr. 3

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze  
**41** Vorhandene Flurstücknummer  
 Vorhandene Gebäude  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Wasserfläche gem. § 31 WHG

#### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Haupttriffrichtung)  
**38 - 45 °** Dachneigung

## TEXT

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Betriebe des Betriebs- und Gewerbetreibenden, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**  
 Die maximal zulässige Gebäuhöhe (Firsthöhe) wird mit 0,0 m, bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.  
 b) Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude darf 4,50 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.  
 c) Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens (OKFF) darf maximal 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsstraße liegen, die von der Gemeinde Nordkirchen angegeben wird.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**  
 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

#### Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgrenze muss mind. mindestens 300 cm betragen.

#### Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Für die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Entwicklung einer extensiven Wiese mit temporären Feuchtbereichen festgesetzt.
  - Für die nicht überbauten privaten Grundstückflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke (z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengriffelsteinen, wasserundurchlässiger Decke, Kies oder Splittmaterial mit breiten Fugen (> 2 cm) etc. auszuführen.
  - Grundstückzufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von max. 3,00 m befestigt werden. Zur Versickerung ungeeignete Bodenschichten sind gegen versickerungsfähige Untergünde (z.B. Splitt, Kies) auszutauschen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Pro 300 qm Grundstückfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
  - Im Vorfeld der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkröniger Laubbau zu pflanzen. Die genannten Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
  - Zur Gestaltung und Strukturierung der extensiv genutzten öffentlichen Grünfläche wird festgesetzt, dass pro 500 qm Grundstückfläche je ein bodenständiger Hochstamm als Einzelbaum oder in einer Baumgruppe von drei Gehölzen zu pflanzen ist.
  - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen grenzen, auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuräumen.
  - Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

#### FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Untergeordnete Nebendifste sind zulässig. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenniveau nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- AUSSENANWÄNDFÄCHEN**  
 a) Im Geltungsbereich sind Neubauten einschließlich Garagen nur in rottem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Teileflächen (max. 25 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Erker, Gesimse oder Balkone, Brüstungsgeländer, Stürze, etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (betonrauh Schalung), Holz, naturfarben, dunkel lasiert oder weiß gestrichen, Putz (weiß grau).  
 b) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**  
 a) Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwälddächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m und gegeneinander versetzte Putzdächer zulässig. Der Versatz zwischen den Putzdächern darf max. 1,50 m betragen.  
 b) Doppelhäuser sind mit diesem Dachneigung auszuführen.  
 c) Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.
- DACHEINDECKUNG**  
 a) Alle Dächer sind mit rottem bis rotbraunem Dachpflanzeln (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken (Ausnahme: Flachdächer für Garagen sind zu belassen oder zu begrünen).  
 b) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.  
 c) Glasdächer zur Solarenergienutzung sind zulässig.  
 d) Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
- DACHAUSBILDUNG**  
 Dachanschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m von Ortsgang entfernt sein.
- VORGARTEN EINFRIEDRUNGEN**  
 a) Eine Grundstückeinfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinien und im Vorgartenbereich auch zu den Nachbargrundstücken, ist in Form von Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.
- MÜLLTONNEN**  
 Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzbränden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

## HINWEISE

#### DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallerscheinungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nordkirchen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

#### PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich sind ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen worden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbefestigten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

#### BERGBAU

Das Plangebiet kann künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Somit erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen Bergbau ungetriggert oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übernahmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird beschleunigt.  
 , den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung  
 , den

Der Rat der Gemeinde hat am , den nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am , den öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Nordkirchen , den  
 Bürgermeister , den Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am , den gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Nordkirchen , den

Bürgermeister , den Schriftführer

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

Bürgermeister , den Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom , den bis , den einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Bürgermeister , den Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am , den nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Nordkirchen , den

Bürgermeister , den Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am , den ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am , den Rechtskraft erlangt.  
 Nordkirchen , den

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218). § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458). § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 389) in der zuletzt geänderten Fassung.

## GEMEINDE NORDKIRCHEN

### BEBAUUNGSPLAN "PLASCH"



#### PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Nov. '99
PL <sup>om</sup>	67 x 96
BEARB.	VI.
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG



WOLTERS PARTNER  
 ARCHITECTURE ENGINEERING CITYPLANNING  
 DAKHOFF STRASSE 11 46457 OBERDIELEN  
 TELEFON 02404-90-0 FAX 02404-90-100

Übersichtsplan  
 Dipl.-Ing. M. Zurnhorst  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Stand: 11.02.1998, Ergänzung am 11.01.1999.  
 Ergänzung: 04.06.1999  
 Aufmaß: 1:1000  
 Bezugsgröße für die Höhenangaben ist der Mauerbolzen Nr. 21 Nordkirchen, Schmale, Mühlentstraße mit einer Höhe von 56,678 m über NN

# Gemeinde Nordkirchen

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Plasch"

Gemarkung: Nordkirchen  
 Flur: 28  
 Flurstücke: 21, 41, 49  
 Größe des Plangebietes: 9.419 m²

- Bestandteile der Bebauungsplanänderung:**
- A. Ursprungsfassung des Bebauungsplanes
  - B. 1. Änderung des Bebauungsplanes
  - C. Rechtsgrundlagen
  - D. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
  - E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt
  - F. Kennzeichnungen
  - G. Hinweise

**Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:**

- Begründung



Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 07.11.2019 die Einleitung eines Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Beschluss wurde ist am 07.04.2020 im Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht worden.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ ist am 13.06.2021 ortsbüchlich mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. In einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltschutzprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten von weltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB „Überwachung der Umweltauswirkungen“ ist nicht anzuwenden.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann (Bürgermeister)

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ mit der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 13a BauGB vom 21.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausliegen. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 09.09.2021 über die vorgebrachten Anregungen gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB entschieden und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ zur Satzung beschlossen inklusive seiner Begründung.

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ dem Stand der durch den Kreis Coesfeld bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte.

Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“ damit gem. § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Nordkirchen  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrag

.....

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann (Bürgermeister)

**C. Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2016 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Nordkirchen, Fachbereich Bau-Planung-Umwelt, Bohlenstraße 2, 59394 Nordkirchen, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgehalten.

**D. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

**D.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**D.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**

**WA** Allgemeines Wohngebiet **WA** § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beraterberufes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

**D.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO**

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

**Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für die Gebiete WA 1 – WA 3 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete über eine GRZ von 0,6 hinaus, ist mindestens in gleichem Maße auszugleichen über

- eine intensive Begrünung der Dachflächen von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer Außerfläche von mind. 40 cm und / oder
- eine extensive Begrünung der flachen bzw. flachgeneigten (< 35°) Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter- Mischung und / oder
- eine Befestigung von oberirdischen Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fuganteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind dabei unzulässig.

z. B. 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z. B. FH 10 m maximale Firsthöhe in Metern

z. B. GH 9 m maximale Gebäudehöhe in Metern

**D.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für Terrassen und Balkone ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 m zulässig.

**D.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**D.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

■ Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Hinweis: Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

**D.6 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB**

**Nebenanlagen**

Flächen für Stellplätze (St) für WA 2: Zuweisung der Flächen für Stellplätze zum Baugebiet WA 2)

Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind allgemein zulässig. Garagen und Carports sind mit den Einfahrten mind. 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Tiefgaragen sind allgemein zulässig, sofern sie sich vollständig unter der Erdoberfläche befinden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

**D.7 Baugestalterische Festsetzungen**

FD Flachdach

SD Satteldach

In dem gesamten Plangebiet sind Flachdächer oder Satteldächer zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

35° - 45° Dachneigung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 3/4 der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.

Doppel- und Reihenhäuser sind in derselben Dachneigung auszuführen. Ebenfalls sind bei Doppel- und Reihenhäusern dasselbe Material sowie dieselbe Dacheindeckung zu verwenden.

**D.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Mindestmaßmaßnahmen § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**Ökologische Baubegleitung (Baumfällung)**

Bäume mit Spechthöhlen oder weiteren höhlenartigen Strukturen, die Fledermausarten, wie Rauhaufledermäusen als Winterquartier dienen können, sind durch einen Fachgutachter vor Beginn von Fällungen zu kennzeichnen. Die Fällung ist unter fachkundiger Begleitung eines Fledermausexperten durchzuführen.

Detailbeschreibung: Vor Beginn von Baumfällarbeiten ist eine erneute Kontrolle der Baumbestände auf Baumhöhlen oder mittlerweile entstandene Astbrüche und ähnliche Strukturen, die Fledermäusen als Quartier dienen können, durchzuführen. Die Kontrolle muss im weitgehend unbelaubten Zustand im Winter erfolgen (ab Anfang November). Zu diesem Termin oder einem Folgetermin kann der Einsatz eines Hubliftes notwendig werden. Bäume, bei denen ein Fledermausbesatz bzw. eine Funktion als Fledermauswinterquartier (Prüfung auf Urin-/Kotspuren etc.) sicher ausgeschlossen werden kann, sind dann unmittelbar (am selben Tag oder nach Abwägung des Fachgutachters innerhalb einer Bauaufsicht) zu fällen. Alternativ können auffällige Baumhöhlen in geeigneter Weise versiegelt werden und müssen dann am selben Winter gefüllt werden. Bäume, bei denen ein Fledermausbesatz bzw. eine Funktion als Fledermauswinterquartier (Prüfung auf Urin-/Kotspuren etc.) nicht sicher ausgeschlossen werden kann, sind nach Ermessen des Fachgutachters und Absprache mit der zuständigen Behörde entweder abschnittsweise abzuräumen oder weiteren Untersuchungen zu unterziehen. Eine fachgerechte Abrüstung umfasst neben dem Einsatz eines Hubliftes den Einsatz eines Krans zum sicheren Herab lassen von Ästen und Stammabschnitten. Sämtliche Arbeiten sind von einem Fachgutachter/Fledermausexperten im Rahmen einer Bauaufsicht zu begleiten. Bei Bedarf können so Sicherungsmaßnahmen für die Tiere eingeleitet werden. Bei einem hohen Besatz, wie z. B. eines kopfstarken Abendsegler-Winterquartiers, müssen die Fällarbeiten so lange ausgesetzt werden bis eine Tötung oder erhebliche Störung ausgeschlossen werden kann. Sollten Quartiere festgelegt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah Ersatzquartiere zu schaffen. Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung im Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

Abhängung der Nisthilfen außerhalb der artspezifischen Brutzeiten

Sollte eine Rodung von Gehölzen bzw. ein Rückbau von Gebäuden vorgesehen sein, an denen sich Nisthilfen befinden, sind die Nisthilfen zur Vermeidung der Tötung von nicht flügenden Jungvögeln und der Zerstörung von Gelegen außerhalb der artspezifischen Brutzeiten abzumontieren. Im vorliegenden Fall sind die Nisthilfen für Singvögel (kleine Einflugöffnungen von 28 – 34 mm) in der Zeit vom 16.07. – 14.01. abzumontieren. Die Nisthilfe für Waldkauze ist im Zeitraum von 01.07. – 14.01. abzumontieren. Ist das Abmontieren der Nisthilfen in den genannten Zeiträumen nicht möglich, sind die Nisthilfen im Vorfeld der Abhängung durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Brutvögeln zu untersuchen. Können Brutvorkommen ausgeschlossen werden, sind die Nisthilfen umgehend abzumontieren. Werden Brutvorkommen festgestellt, ist das Abhängen der Nisthilfen bis zum Ende der Brut zu verschieben.

**Bauzeitenregelung „Gebäudebrüter“**

Umbau- und Abrissarbeiten an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der festgestellten Vogelarten (15. März bis 15. Juli) stattfinden. Sollte ein Beginn der Umbau- und Abrissarbeiten zur Brutzeit unumgänglich sein, sind die Gebäude im Vorfeld im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung auf Brutvorkommen von Gebäudebrütern zu untersuchen.

**Bauzeitenregelung „Fledermäuse“**

Zur Vermeidung der Tötung Gebäude bewohnender Fledermäuse in Sommer- und Übergangsquartieren sind die Abriss- und Umbauarbeiten in einem möglichst winterkalten Zeitraum zwischen Mitte November und Mitte März vorzunehmen. Sind in diesem Zeitraum keine Abrissarbeiten möglich, sind die Umbau- und Abrissarbeiten unter Ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

**Ökologische Baubegleitung (Abbruch)**

Bei Abbruch- und Umbauarbeiten in der Zeit vom 16.03. – 14.11. sind die Gebäude unter ökologischer Baubegleitung eines Fachgutachters / Fledermausexperten rückzubauen / abzureißen / umzubauen. In der Nacht / am Morgen vor dem Rückbau sind die jeweiligen Gebäude von Fledermausexperten auf ein- oder ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Ein- oder Ausfliegern können die Arbeiten unverzüglich und ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten relevante Quartiere nicht unmittelbar entwertet werden können, ist die Ein- oder Ausflugskontrolle dementsprechend vor den weiteren Arbeiten an relevanten Gebäudeteilen zu wiederholen. Kann ein Ein- / Ausflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden ein- / ausfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Es ist sicher zu stellen, dass die Arbeiten solange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung / Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat. Weitere Maßnahmen können dann z. B. die vorsichtige Öffnung des Dachraumes oder der potenziellen Hangbereiche unter Begleitung eines Fledermausexperten sein. Aufgedungene Tiere können so bei Notwendigkeit gesichert werden. Bei größeren Vorkommen müssen die Arbeiten verschoben werden. Bei der Ein- / Ausflugskontrolle ist darüber hinaus auf Gebäude brütende Vogelarten zu achten.

Die Ein-/Ausflugkontrolle ist keine geeignete Methode bei kaltem und nassem Wetter. Generell ist sie zwischen Anfang Oktober und Ende März wenig geeignet, da die Tiere in der Nacht bei Dunkelheit einfliegen oder im Winterschlaf sind und die Quartiere gar nicht verlassen. In diesem Zeitraum muss sie ggf. durch andere Methoden ersetzt werden (Ausflugskontrollen, Ausleuchten von Erazten, Videodendoskopieinsatz, ggf. sind Hubstiegeinsatz notwendig).

Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

**E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt**

z.B. Maßzahl (in m)

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 411 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flur 28 Flurbezeichnung

**F. Kennzeichnungen**

■ Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebieltypischen Lärmvorbelastungen von 56 dB(A) bis 60 dB(A) nach DIN 18005 (Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel) gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Es wird empfohlen, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche mit einer mischgebieltypischen Lärmvorbelastung von 56 dB(A) - 60 dB(A) Außenwohnbereiche entweder durch architektonische Selbsthilfe im Sinne einer von dem Emissionsort abgewandten Anordnung der Freisitze, Terrassen und Balkone zu errichten oder durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist. Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

**G. Hinweise**

**Denkmalschutz**

Wenn bei Bodenarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Nordkirchen oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Anzustelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918911, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Kampfmittel**

Im Vorfeld von Bautätigkeiten sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben einer Sondierung zu unterziehen. Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen“ ist hierbei anzuwenden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaschub außergewöhnlich verfahrbar oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**Alllasten**

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alt-last oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Boden-schutzbehörde (Kreis Coesfeld) gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) zu verständigen.

**Bergbau**

Das Plangebiet kann künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Somit erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

**Umhängen von Nisthilfen**

Sollten Nisthilfen im Rahmen der Baufeldfreimachung abmontiert werden, wird empfohlen, die Nisthilfen an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.

**Erhalt von Baumhöhlen**

Als Maßnahme zur Entwicklung und dem Erhalt der lokalen Populationen von Gehölz bewohnenden Fledermausarten können die Baumhöhlen in den überplanten Gehölzen erhalten werden. Hierzu können die Baumhöhlen aus den überplanten Gehölzen gesägt und in geeignete Holzbohle (z. B. Holzbohle nördlich des Plangebietes) angebracht werden. Zur Erhöhung der Witterungsbeständigkeit der Baumhöhlen können Abdeckungen (z. B. Multiplexplatten oder einer mit Teerpappe abgedeckten Holzplatte) aufgeschraubt werden.

**Gehölzarbeiten nur in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02.**

Zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln sind alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

**Angepasstes Beleuchtungsmanagement**

Insbesondere die Gehölz- und die Grünlandfläche nördlich des Plangebietes stellen Fledermaus-Lebensräume dar. Es ist darauf zu achten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Plangebiet verbleiben oder nur unsensiblen Bereiche bestrahlen. Erforderlichenfalls sind Abflanzungen zu den Lichtemissionspunkten umzusetzen.

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“**

Satzung gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Übersichtsplan - M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 07.09.2021 Nord



**Gemeinde Nordkirchen**

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“**

Satzung gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Übersichtsplan - M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 07.09.2021 Nord

**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner PartGmbH  
 Vornhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon +49 5205 72980  
 fax +49 5205 72982  
 info@dhp-sennstedt.de  
 www.dhp-sennstedt.de