

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 506), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2002 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 4
 - WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
 - F H max = Maximale Firsthöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 - T H max = Maximale Traufhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
 - Baugrenze

- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F + R - Fußweg / Radweg
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

- GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Spielfeld
 - Parkanlage

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

- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABRAGUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- Flächen für Aufschüttungen
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 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
 - Zu erhaltende Einzelbäume
 - 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 gleichzeitig Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 501 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Bäume
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirststrichung)
 - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirststrichungen
 - 38 - 43° Dachneigung

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

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung eingetragenen Firststrichungen zulässig.
- DACHFORM**
Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 38 - 43° auszubilden. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Zulässig sind auch gegeneinander mit max. 1,0 m versetzte Pultdächer. Garagen können auch mit Flachdach ausgebildet werden.
- DACHAUSBILDUNG**
Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer Breite von 40% der Traufbreite zulässig. Sie müssen mind. 1,5 m vom Ortsgang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,0 m einhalten. Dachanschlüsse sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) zulässig mit den genannten maximalen Abmessungen.
- DACHÜBERSTAND**
Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis maximal 0,30 m, im Bereich des Ortsganges bis maximal 0,20 m, horizontal gemessen, zulässig. Die Dachüberstände sind bei Doppelhäusern gleich auszubilden.
- DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit rot- bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glasiert) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Solarenelemente sind zulässig.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen sind mit rot-braunem Klinker oder mit rotem, rot-braunem oder weißem Putz - auch in Kombination - auszuführen. Für untergeordnete Teileflächen (maximal 10% der gesamten Wandfläche einer Bauteile) dürfen andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton (betrauhete Schälung), Holz, dunkel lasiert, natur belassen oder hell gestrichen). Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden. Für Außenwandmaterialien von Garagen gelten sinngemäß die Vorgaben zum Hauptbaukörper. Carports sind nur aus Holz (naturbelassen, dunkel lasiert oder hell gestrichen) zulässig.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
Garagen / Carports an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind in Höhe und vorderer Baukante übereinstimmend zu errichten. Garagen und Carports und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzurücken und mit Hecken zu bepflanzen.
- VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNG**
Die Vorgartengebiete sind grün und in ihrer straßenräumlichen Wirkung offen zu gestalten. Als Vorgarteneinfriedung zu öffentlichen Flächen / zu seitlichen Nachbargrundstücken sind Mauern / Mauerpfeiler unzulässig, es sei denn als Ensemblewirkung einer gesamten Baugruppe. In diesem Fall sind Material und Farbwahl des Gebäudes anzuwenden. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder Hecken (Höhe maximal 100 cm) auszuführen. Zäune sind nur auf der Innenseite der Abpflanzung zulässig und dürfen die Höhe nicht überschreiten. Einfriedungen von Wohnflächen, die mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m).
- MÜLLTONNEN**
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz in der Mindesthöhe der Mülltonnen durch blickdichte Abpflanzungen oder begrünete Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen werden.
- ANTENNENLAGEN UND ANTENNENSCHÜSSELN**
An jedem Haus (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) darf nur eine Außenantenne / Antennenschüssel an der straßenabgewandten Seite angebracht werden und die Firsthöhe nicht überschreiten.
- AUSNAHMEREGELUNG**
Für einheitlich gestaltete Baugruppen können Abweichungen von den beschriebenen Gestaltungsfestsetzungen zugelassen werden.

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA* sind die Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zugelassen.**
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen**
Die Firsthöhe darf 9,50 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Gebäude darf 4,50 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterseite Dachhaut. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Nordkirchen in Zusammenhang mit der Erschließungsanlage vorgegeben.
- Grundflächenzahl**
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25 % zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (5) und 23 (5) BauNVO)
- Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen ist der Bereich im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.**
- Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO erlangt der Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.**
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße K2 n werden bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenärm werden in der DIN 4109 vorselektierte Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.**

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R _{w,ext} des Außenbauteils in dB(A)
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,ext} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,ext} zu berücksichtigen.**
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- Auf der mit P1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche (Lärmschutzwall) entlang der westlichen Flangbegrenzung sind 70% bodenständige Sträucher und Bäume I. (20 %) und II. (10%) Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen.**
- In der mit P2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfeld“ ist entlang des westlichen und des südlichen Randes eine 4 m breite Hecke aus Sträuchern gem. Pflanzliste anzupflanzen.**
- Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein Baum II. Ordnung, HSt, 30v, StU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unverriegelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.**
- Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen 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	Sträucher	Flechten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldstorch
Fraxinus excelsior	Eiche	Betula pendula	Sanddorn
Quercus robur	Stieleiche	Carpinus betulus	Hartriegel
Tilia cordata	Witeneiche	Malus sylvestris	Wildrose
		Prunus pyrasier	Wildbirne
		Sorbus aucuparia	Vogelbeere
		Sträucher	Flechten
		Artemisia laricina	Felsenborste
		Cornus sanguinea	Blühmispel
		Corylus avellana	Hainbuche
		Crataegus sargata	Zweigflügel Weidorn
		Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
		Elaeagnus argentea	Pflaumerle
		Prunus padus	Traubeneiche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa carolina	Faulbaum
		Salix aurita	Handrosen
		Salix caprea	Chrenweide
		Salix caprea	Salweide
		Salix cinerea	Grauweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Roter Holunder
		Viburnum opulus	Schneeball

HINWEISE

- AUSGLEICHSMASSNAHMEN**
(gem. § 9 (1a) BauGB)
Die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB werden dem Eingriffsursacher zugeordnet.

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, 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 (§ 9 15 und 16 DSCHG NRW).

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

BERGBAU

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das grundsätzlich für die Kohleförderung im Untertagebau vorgesehen ist. Konkrete Sicherungsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen. Es erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Rat der Gemeinde hat am 24.05.2005 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.07.2005 örtlich bekannt gemacht worden. Nordkirchen, den 12.07.2005

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 31.10.2007 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Nordkirchen, den 01.11.1007

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 21.04.2008 bis 21.05.2008 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Nordkirchen, den 22.05.2008

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 19.06.2008 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen. Nordkirchen, den 20.06.2008

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.07.2008 bis 15.08.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Nordkirchen, den 18.08.2008

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 28.10.2008 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nordkirchen, den 29.10.2008

Bürgermeister

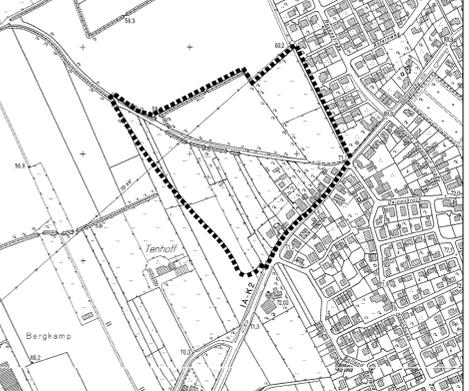
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 14.07.2009 örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Nordkirchen, den 14.07.2009

Bürgermeister

GEMEINDE NORDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"ROSENSTRASSE - WEST"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	July 2008
PL ^{GR}	128 x 60
BEARB.	
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTS & ENGINEERS
 HANNOVER STRASSE 15 · 30659 CESELN
 TELEFON 05131 9090 - FAX 05131 9091

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 928), 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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 4
- WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
- H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F + R - Fußweg / Radweg
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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

- Flächen für Aufschüttungen / Lärmschutzwand H = 3,0 m gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz)

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rosenstraße West“ gleichzeitig Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rosenstraße West“ gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1
- Lärmschutzwand (Höhe siehe Planeintrag)
- Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 591 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bäume
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- 35 - 45° Dachneigung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1 DACHFORM UND DACHAUSBILDUNG

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Dachaufbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 50 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Gangan entfernt sein und von der Traufe sowie von First einen Abstand von 1,00 m einhalten. Dachanschnitte sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) zulässig mit den genannten maximalen Abmessungen.

2 DACHEINDECKUNG

Geneigte Dächer sind mit rot- bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glasiert) einzudecken. Die Außenwandflächen sind mit rot- braunem oder hellem Putz oder aus Holz, dunkel lasiert, natur belassen oder hell gestrichen – auch in Kombination – auszuführen. Für untergeordnete Teileflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baueinheit) dürfen andere Materialien verwendet werden (z.B. Schiebeten (betrauhete Schalinge)). Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.

3 AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind mit rot-braunem Klinker, mit rotem, rot-braunem oder hellem Putz oder aus Holz, dunkel lasiert, natur belassen oder hell gestrichen – auch in Kombination – auszuführen. Für untergeordnete Teileflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baueinheit) dürfen andere Materialien verwendet werden (z.B. Schiebeten (betrauhete Schalinge)). Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.

4 VORGARTENGESTALTUNG UND ENFRIEDUNG

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. Hecken sind mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m).

HINWEISE

1 DENKMÄLER

Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenergriffe, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Lärparablen in der natürlichen Bodenschicht) 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 ALTSTÄLLEN

Ein Verdracht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

3 BERGBAU

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das grundsätzlich für die Kohleförderung im Untertagebau vorgesehen ist. Konkrete Sicherungsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen. Es erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

4 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

5 EINSICHTNAHME UNTERLÄGEN

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, 59384 Nordkirchen, Zimmer/Raum..... innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA* sind die Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zugelassen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Höhe der baulichen Anlagen. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Flanzzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterseite der Dachhaut (Unterseite Planne / Oberkante Konterlatte / Unterspannbahn).

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen ist der Bereich im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW.
- Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (Entlastung der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Eckstulpe) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

- Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In den Bereichen mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohneinheit maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße K2 n und der Bergstraße werden bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten: (Grundlage: A. Geise, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße-West“ in Nordkirchen, Münster, 16.10.2014)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R _w res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w res zu berücksichtigen.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- Auf der mit P1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche (Lärmschutzwand) entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind bodenständige Sträucher (70%) und Bäume I. Ordnung (20%) und II. Ordnung (10%) gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein Baum II. Ordnung, Hst, 3xv, StU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 cm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahren etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen 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	Feldobst
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Acer carpinifolium</i>	Sandbirke
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Betula pendula</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	<i>Corylus avellana</i>	Wildbirne
<i>Tilia cordata</i>	<i>Malus domestica</i>	Vogelbeere
	<i>Prunus domestica</i>	
	<i>Sorbus domestica</i>	

Sträucher

Sträucher	Felsenbirne	Faulbaum
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Rhamnus frangula</i>	Hundrose
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Rosa canina</i>	Ohrenweide
<i>Corylus avellana</i>	<i>Saxifraga</i>	Salweide
<i>Crataegus lanuginosa</i>	<i>Saxifraga</i>	Grünweide
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Saxifraga</i>	Schwarzer Hölzler
<i>Elaeagnus europaeus</i>	<i>Sambucus nigra</i>	Roter Hölzler
<i>Prunella vulgaris</i>	<i>Sambucus racemosa</i>	Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Viburnum opulus</i>	

7 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- Die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB werden dem Eingriffsverursacher zugeordnet.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Planunterlagen: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Haltem an See, den

Der Rat der Gemeinde hat am 04.07.2013 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.
Nordkirchen, den
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planung und Umwelt vom 06.02.2014 in der Zeit vom 16.10.2014 bis einschließlich 17.11.2014 stattgefunden.
Nordkirchen, den
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat mit Schreiben vom 14.10.2014 in der Zeit vom 23.10.2014 bis einschließlich 24.11.2014 stattgefunden.
Nordkirchen, den
Bürgermeister

Der Ausschuss für Bauen und Planung hat am 27.11.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches die öffentliche Auslegung beschlossen.
Nordkirchen, den
Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - u.a. Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.03.2015 bis einschließlich 06.04.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Nordkirchen, den
Bürgermeister

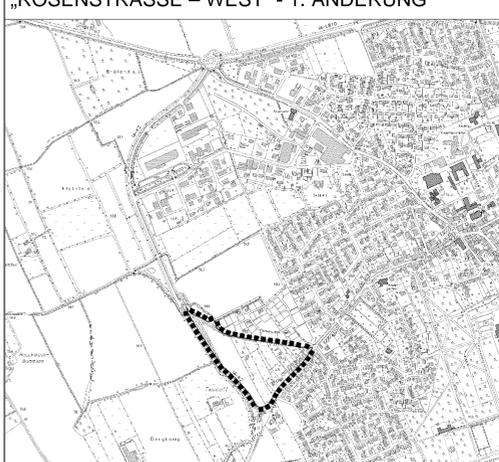
Der Rat der Gemeinde hat am 28.04.2015 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes samt Begründung als Satzung beschlossen.
Nordkirchen, den
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 07.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.
Nordkirchen, den
Bürgermeister

GEMEINDE NORDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„ROSENSTRASSE – WEST“ - 1. ÄNDERUNG



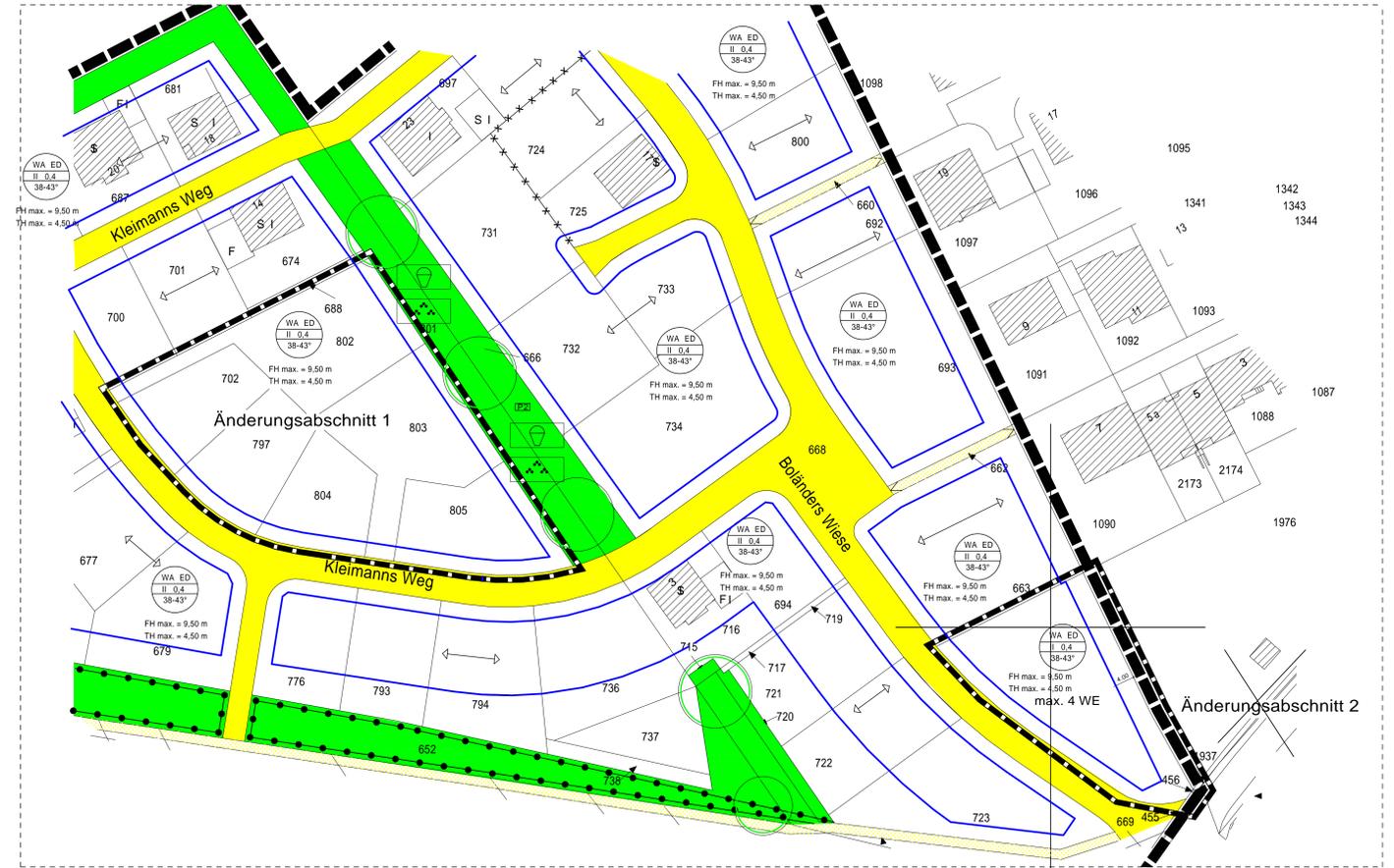
PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	28.10.2008	Ursprungsplan
	28.04.2015	1. Änderung Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
PL ^{GR}	128 x 60	
BEARB.	V./Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dewer, Straße 11 • D-48623 Coesfeld
Telefon +49 2541 9438-0 • Telefax 4068
info@wolterspartner.de



Aktueller Stand des Bebauungsplanes "Rosenstraße-West"



2. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenstraße-West"

Änderungsabschnitt 1: Das Baufeld wird nach Osten vergrößert und die öffentliche Grünfläche verkleinert. Der Grenzabstand soll jeweils 3,00 m betragen.
 Änderungsabschnitt 2: Das Baufeld wird nach Süd-Ost vergrößert. Der Grenzabstand nach Osten soll 4,00 m betragen. Es sollen max. 4 WE je Grundstück möglich sein.
 Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen Festsetzungen gelten unverändert auch für die Änderungsbereiche.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.10.2013 nur den Änderungsabschnitt 1 zur Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Zeichenerklärung:

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rosenstraße-West"
 - ▬ Abgrenzung des Änderungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.1 und 4
 - WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.2
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
- Dachneigung 38-43°
- ↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - ×-× Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtung
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Baugrenze
 - Baulinie
 - o offene Bauweise
 - ED Einzel- und Doppelhäuser
- FLÄCHEN
- öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Fuß- und Radweg
 - ⊕ Spielplatz
 - ⊕ Parkanlage



<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 04.07.2013 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Rosenstraße-West" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 II Bau GB beschlossen.</p> <p>Nordkirchen,</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>2. Öffentliche Auslegung</p> <p>Die öffentliche Auslegung gem. § 4 II Bau GB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 II Bau GB wurde in der Zeit vom 16.08.2013 bis einschließlich 16.09.2013 durchgeführt.</p> <p>Nordkirchen,</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>5. Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 17.10.2013 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Nordkirchen,</p> <p>Unterschrift</p>	<p>6. Inkrafttreten</p> <p>Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 12.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen.</p> <p>Nordkirchen,</p> <p>Bürgermeister</p>

--	--



Gemeinde Nordkirchen

2. Änderung des Bebauungsplans

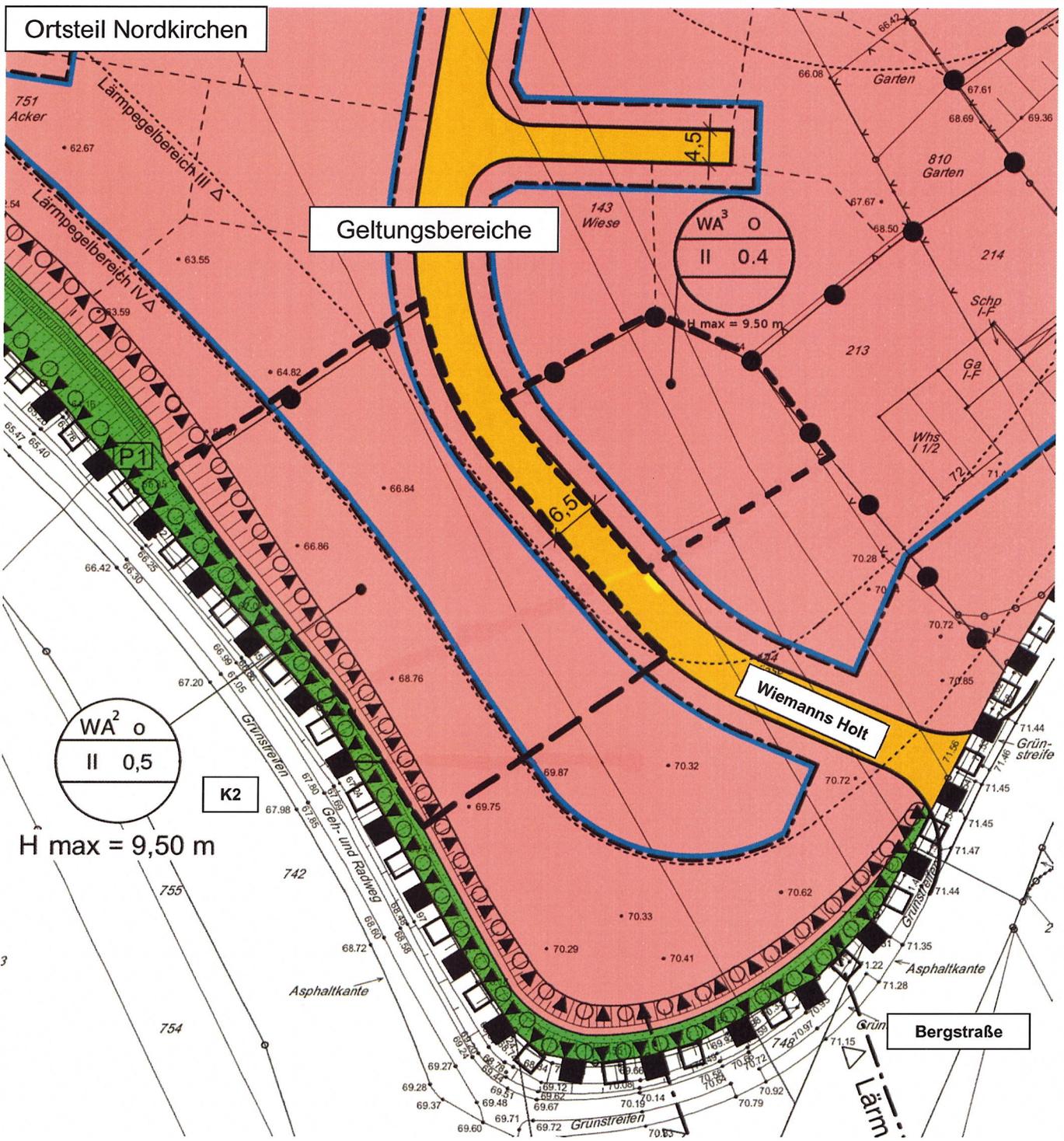
Rosenstraße-West

Ortsteil Nordkirchen

Dezember 2013

Planverfasser: Dipl.-Ing. Architekt Jörg Dröge, Nordkirchen
06.12.2013

3. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“



Stand: 03.01.2018

Textliche Festsetzungen

Zu Nr. 2 aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße-West, 1. Änderung“

2. Maß der baulichen Nutzung

In WA²-Bereich ist die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.

Zu Nr. 3 aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße-West, 1. Änderung“

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Änderungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu Nr. 4 aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße-West, 1. Änderung“

4.1. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden

In WA² sind Wohngebäude mit einer maximalen Anzahl von 10 Wohneinheiten zulässig.

In WA³ sind Wohngebäude mit einer maximalen Anzahl von 8 Wohneinheiten zulässig.

Die übrigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „1. Änderung Rosenstraße-West“ bleiben unberührt.


Dietmar Bergmann
Bürgermeister

Verfahrensleiste

1.

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 16.03.2017 die Einleitung eines Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“ im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.

Im Amtsblatt 07/2017 vom 17.05.2017 wurde der Einleitungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht.

Nordkirchen, den 03.01.2018

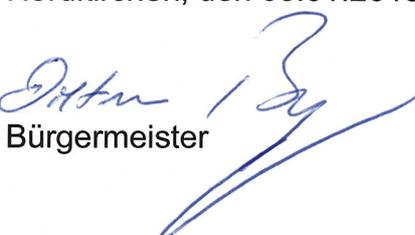

Bürgermeister

2.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt 07/2017 vom 17.05.2017 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht und die Öffentlichkeit aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom 31.05.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis einschließlich den 04.07.2017 zu dieser Änderungsplanung eine Stellungnahme abzugeben.

Nordkirchen, den 03.01.2018


Bürgermeister

3.

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“ einschließlich der zugehörigen Begründung zur Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

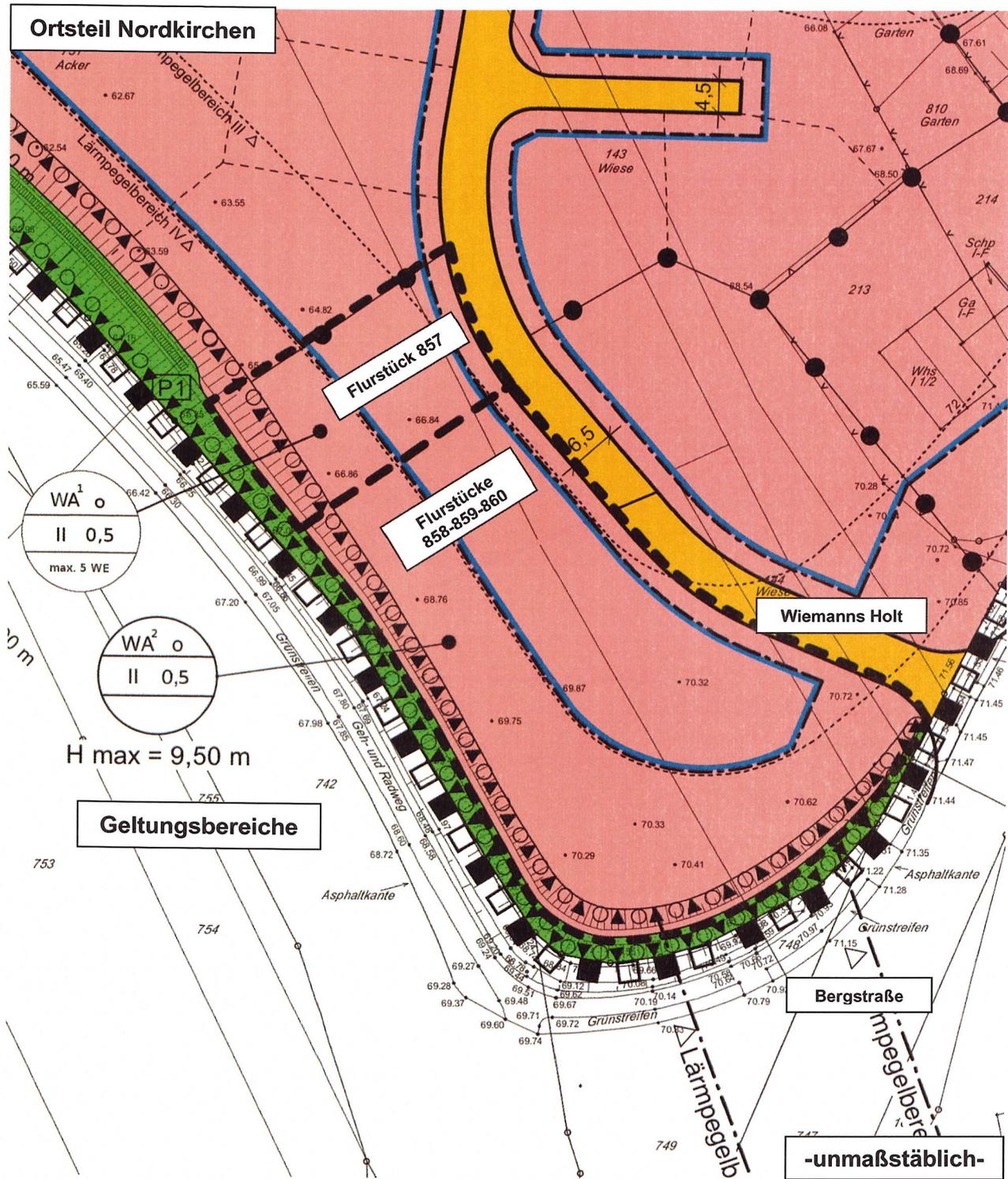
Dieser Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 07.11.2017 bekanntgemacht.

Nordkirchen, den 03.01.2018


Bürgermeister

Übersichtsplan

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“



-unmaßstäblich-

Textliche Festsetzungen

Zu Nr. 2 aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße-West, 1. Änderung“

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den WA1- und WA2-Bereich wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.

Zu Nr. 3 aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße-West, 1. Änderung“

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Carports, Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zu Nr. 4 aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße-West, 1. Änderung“

4.1. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden

In WA1 sind Wohngebäude mit einer maximalen Anzahl von 5 Wohneinheiten zulässig.

In WA2 sind Wohngebäude mit einer maximalen Anzahl von 10 Wohneinheiten zulässig.

Die übrigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „1. Änderung Rosenstraße-West“ bleiben unberührt.



Dietmar Bergmann
Bürgermeister



Nordkirchen, den 23.05.2018

Aktenzeichen 61 26 10 38

4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“ im Ortsteil Nordkirchen

Begründung zur Bebauungsplanänderung

Ausgangssituation

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Rosenstraße-West“ der Gemeinde Nordkirchen aus dem Jahr 2008 weist im südwestlichen Geltungsbereich auf beiden Seiten der Haupteerschließungsstraße „Wiemanns Holt“ ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise aus. Für den westlichen Bereich, Flurstücke 857, 858 und 859, gilt die Festsetzung aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes, dass max. 10 Wohneinheiten je Grundstück zulässig sind.

Durch die 4. Planänderung soll dieser Geltungsbereich mit erhöhter Wohnungsanzahl nach Süden verschoben werden.

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat daraufhin in seiner Sitzung am 08.03.2018 die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Inhalt beschlossen, dass in dem für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Planbereich für die Flurstücke 858, 859 und 860 maximal 10 Wohneinheiten pro Grundstück zugelassen werden sollen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.

Das Flurstück 857 erhält die ursprüngliche Festsetzung aus der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Inhalt, dass max. 5 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Veränderungen der Grundstückszuschnitte sind nach einer konkreten Gebäudeplanung noch möglich.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Durch diese beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planungen nicht berührt. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches geändert. Aufgrund der geringen Auswirkungen

wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es bleibt bei den grundsätzlichen Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes. Die überbaubaren Flächen werden im Änderungsbereich WA² auf 0,5 festgesetzt. Der hier zu realisierende soziale Wohnungsbau verlangt eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke um eine Finanzierbarkeit der Vorhaben bei begrenzter Miete zu ermöglichen. Die Geschossigkeit und die zulässigen Höhen der Gebäude und die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplanes werden in den Änderungsbereichen nicht geändert. Es gelten hier weiterhin die Vorgaben in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Carports, Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies lässt eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu.

Die Erschließungsanlagen, öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auch die Lärmsituation für die Bewohner der neuen Gebäude ändern sich ebenfalls nicht, da die Festsetzungen zu diesen Punkten im Änderungsverfahren ebenfalls nicht betroffen sind.

Durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohnungen ändert sich auch nicht die Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Belange des Denkmalschutzes, Fragen der Ver- und Entsorgung und auch das Thema Altlasten werden im Rahmen dieser Änderung nicht berührt.


Dietmar Bergmann
Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“

Verfahrensleiste

1. Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 08.03.2018 die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“ im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 20.03.2018 im Amtsblatt 3/2018 der Gemeinde Nordkirchen bekanntgemacht.

Nordkirchen, 24.05.2018



Dietmar Bergmann
Bürgermeister

2. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 20.03.2018 wurde die öffentliche Auslegung der Unterlagen zur Bebauungsplanänderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht und die Öffentlichkeit aufgefordert, im Zeitraum vom 28.03. bis einschließlich 30.04.2018 Stellungnahmen abzugeben.

Mit Schreiben vom 22.03.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis einschließlich 30.04.2018 zu der Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen.

Nordkirchen, 24.05.2018



Dietmar Bergmann
Bürgermeister

3. Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 17.05.2018 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Rosenstraße-West“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung zur Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 24.05.2018 im Amtsblatt 6/2018 der Gemeinde Nordkirchen bekanntgemacht.

Nordkirchen 24.05.2018



Dietmar Bergmann
Bürgermeister