

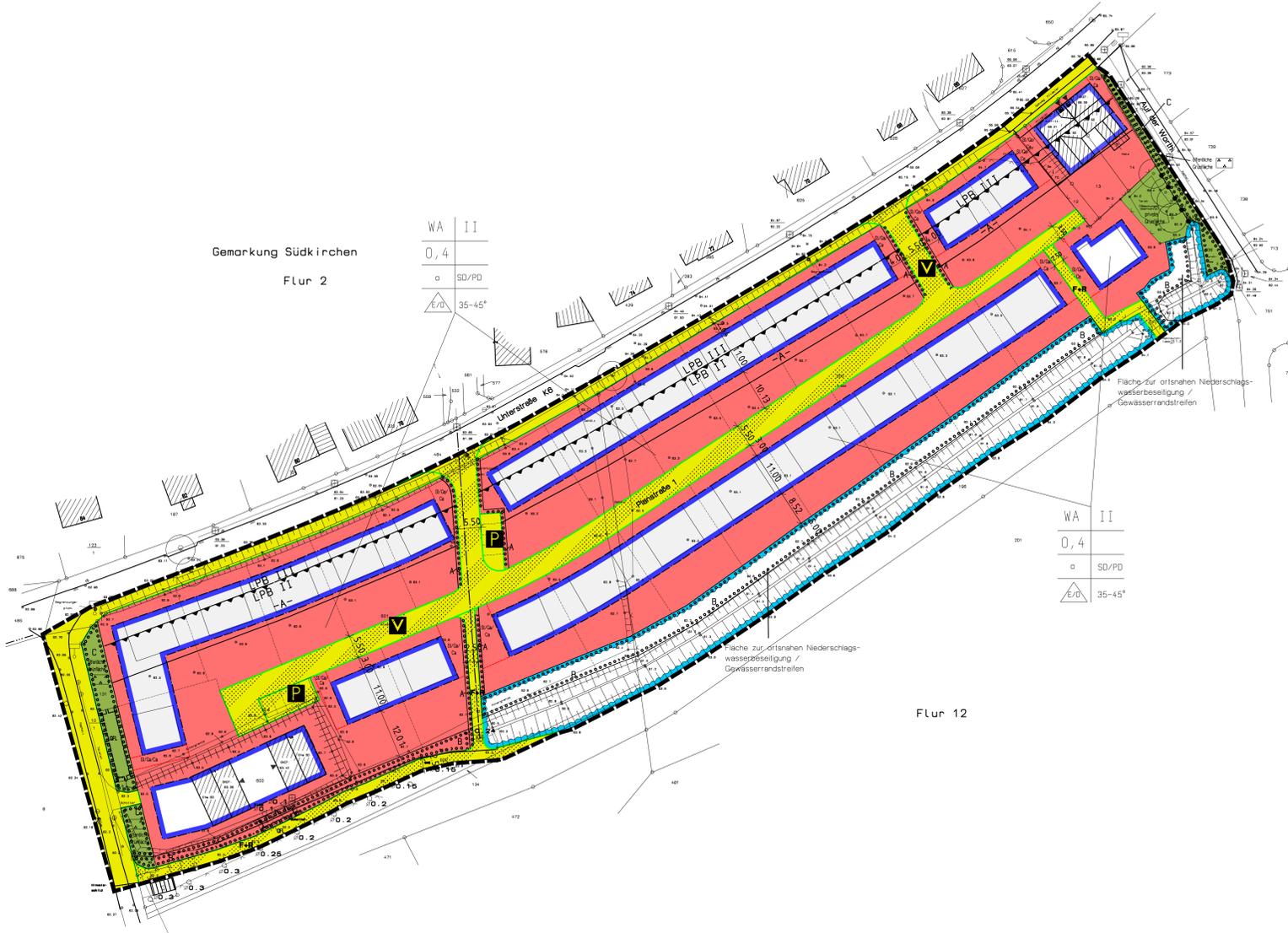


Gemarkung Südkirchen
Flur 2

WA	II
0,4	
α	SD/PD
E/D	35-45°

WA	II
0,4	
α	SD/PD
E/D	35-45°

Flur 12



Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen - § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) - gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Für die Wohngebäude wird die maximale Firsthöhe mit 9 m über der Ausbauhöhe der zugeordneten Straße (für die nördliche Bauzeile Ausbauhöhe des Gehweges der Unterstraße) begrenzt.
Die Traufhöhe darf maximal 5,0 m über der Ausbauhöhe der zugeordneten Straße (für die nördliche Bauzeile Ausbauhöhe des Gehweges der Unterstraße) liegen. Doppelhäuser sind mit der selben First- und Traufhöhe und der selben Dachneigung auszuführen.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf nur maximal 0,50 m über der zugeordneten Straße liegen.
Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Nordkirchen im Zusammenhang mit der Erschließungsanfrage vorgegeben.
- Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**
Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in einer bis zu 5 m breiten Straßen in den nicht überbaubaren Flächen entlang den Straßenbegrenzungslinien zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, private Stellplätze, private Stellplätze und Höflflächen sowie öffentliche Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Rasenplaster, Rasenfugenstein, Porensstein, Schotterrasen oder Kies) auszuführen.
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Witter- und Außenräumen in den gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R') für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a. erf. R' = 35 dB
Büroräume u.a. erf. R' = 30 dB
Schallschutzmaßnahme -A-
Im mit -A- gekennzeichneten Bereich sind für Schlafräume schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Pflanzvorgaben, Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB**
Für alle Pflanzgebote gilt in gleicher Weise:
Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum, auf Dächern und an Wänden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18016 und 18017 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
6.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte, großkronige Laubbäume. Der Stamm, gemessen in 1 m Höhe, muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-18 cm haben. Die Größe der unverriegelten Baumscheibe darf 6 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die Baumstandorte sind vor dem Betreten und Reparieren zu sichern.
6.2 Die mit dem Pflanzgebot A gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen je laufender Meter anzulegen und in einer Endhöhe von max. 150 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen.
6.3 Die mit dem Pflanzgebot B gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 80% mit Einzelbäumen und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen locker zu bepflanzen. Bei den Einzelbäumen muss der Stamm, gemessen in 1 m Höhe im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18-18 cm haben.
6.4 Die mit dem Pflanzgebot C gekennzeichneten Flächen sind zu 70 % mit Einzelbäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Zur Ergänzung sind Stauden zu pflanzen. Der Schutzstreifen der Druckrohrleitung ist zu beachten. Die Pflanzungen dürfen lediglich im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für 2 Grundstückszufahrten/-zugänge mit einer Breite von je max. 5 m unterbrochen werden.
6.5 Pro angefangene 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstammiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauONRW

- Außenwandflächen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neubauten einschließlich Garagen nur in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk oder in Putz (rot/rotbraun oder weiß) auszuführen. Für untergeordnete Teilleisten (max. 25% des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Wintergärten, Erker, Gesimse, Balkone, Brüstungsfelder, Stürze etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig ist zum Beispiel Sichtbeton, Holz, Naturstein, dunkel lasiert oder weiß gestrichen, Putz, Zinkblechungen.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material in gleichen Farbtonen zu verwenden.
Carports sind nur aus Holz (naturbelassen, dunkel lasiert oder hell gestrichen) zulässig.
 - Dachform**
Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf max. 150 cm betragen. Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden. Doppelhäuser sind mit der selben Dachneigung, einem gleich hohen Dremel und gleicher Firsthöhe auszuführen.
 - Dachdeckung**
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (Ziegel oder Dachsteine) einzudecken. Glasietes Material ist unzulässig. Glasdächer zur Solarenergienutzung sind nicht zulässig, dagegen sind Photovoltaikanlagen und Wärmespeicheranlagen baurechtlich gestattet. Parabolantennen müssen der Dach- oder Wandfarbe angepasst werden.
Für Doppelhäuser ist das selbe Material zu verwenden.
 - Dachausbildung**
Dachschwellen und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2 m vom Organg entfernt sein. Unterhalb der Dachgauben und Dachschwellen muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m ab Traufe betragen. Unterschiedliche Gaubenformen sind sowohl auf der Dachfläche eines Einzelhauses als auch bei einem Doppelhaus auf beiden Hausfluren nicht zulässig.
 - Vorgärten / Einriedung**
Eine Grundstücksentwässerung entlang der Straßenbegrenzungslinien und im Vorgartenbereich auch zu den Nachbargrundstücken ist in Form von Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.
 - Mülltonnen**
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Schutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke in Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
 - Geräte und Carports**
Garagen, Carports oder Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 1 m zur Grundstücksgrenze einzurücken und mit Hecken zu bepflanzen.
- Ausnahmeregelung**
Für erheblich gestaltete Baugruppen können in Abstimmung mit der Gemeinde Abweichungen von den beschriebenen Gestaltungsrichtlinien zugelassen werden.

- Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Der Über die Maßnahmen im Baugelände hinaus gehende Ausgleichsbedarf wird erfüllt durch Kompensationsmaßnahmen im Bereich der südlich verlaufenden Furne. Hierzu wird ein Vertrag mit der Gesellschaft "Ökologische Pool" des Kreises Coesfeld abgeschlossen werden.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 8 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA 1 Siehe Textliche Festsetzungen Punkt 1 und 2
WA 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 des BauGB, § 15 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
0,7	Geschossflächenzahl	Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Zahl der Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Bauweise

FH 9,0m Firsthöhe maximal 9,00 m über der Höhe der zugeordneten Straße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise ←→ Firststrichung
g Geschlossene Bauweise ←→ Baugrenze

△ nur Einzelhäuser zulässig
△ ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 des BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche
□ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
□ Grünflächen
□ öffentliche / private Grünfläche
□ Parkanlage

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

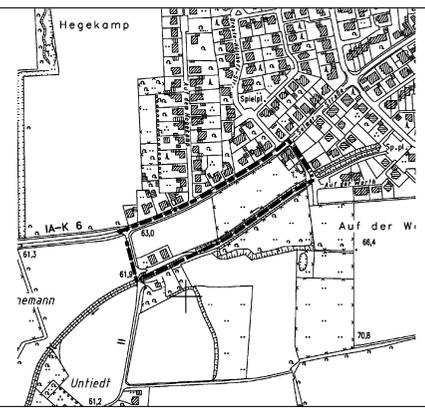
□ Zweckbestimmung Fläche zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerandstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St, Ga, Ca Zweckbestimmung Stellplätze, Garagen, Carports
□ mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde, dem Versorgungsträger und dem Anlieger zu belastende Flächen
□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
□ Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
□ Grenze des räuml. Geltungsbereichs



Gemeinde Nordkirchen

Bebauungsplan "Dornhege"

Kreis : Coesfeld
Gemeinde : Nordkirchen
Gemarkung : Südkirchen
Flur : 12 **M = 1:500**

Entwurfsverfasser: Pesch & Partner
Architekten-Städteplaner GbR
Datum: 15. Februar 2008

<p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dornhege" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ersatzlich bekannt gemacht worden. Nordkirchen, den (Bürgermeister) (Schriftführer)</p>	<p>3. PLANVERFASSER Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Pesch & Partner Architekten-Städteplaner Zweibrückenstr. 2 58523 Herdecke Herdecke, (Planverfasser)</p>	<p>5. SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nordkirchen, den (Bürgermeister)</p>
<p>2. PLANINHALT Kartengrundlage: Legenschaftskarte Maßstab: Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberrechts gerichtlich verfolgt. Werne, (Unterschrift)</p>	<p>4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Bauausschuss des Rates der Gemeinde hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ersatzlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis öffentlich ausgestellt. Nordkirchen, (Bürgermeister)</p>	<p>6. INKRAFTTRETEN Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ersatzlich 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. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Nordkirchen, (Bürgermeister)</p>

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsmaßnahmen für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 (BGBl. I Nr. 64 vom 27.12.06), in Verbindung mit den Vorschriften der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.456), § 91 Bauordnung NW (BauO NW) in der Fassung vom 01. März 2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 91 des Vierten Befristungsengesetzes vom 05. April 2005 (GV NW S. 332), § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV NW S. 498), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

HINWEISE

- Denkmäler**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauerwerk, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nordkirchen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westl. Museum für Archäologie/Art für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzugeben und in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 5 und 16 BImSchG NW).
- 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 Mineralen bestimmt sind.