



Die Geist

MI	II
0,4	SD max. 45° FD max. 5°
O	WH max. 6 m FH max. 11 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
 I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen A 2.)
 0,4 Grundflächenzahl
 II Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse maximal
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 FH max. max. Firsthöhe in Meter
 108 m üNN Höhe der baulichen Anlagen (als Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 o offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 EDH nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 Baugrenze
 Baulinie
 Firstrichtung
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
 V Verkehrsbenutzter Bereich
 P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 private Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen A 5. und 7.)
 RRB Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Regenrückhaltebecken
SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 A Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsbetriebe
 Isopone: maßgeblicher Außenlämpel (dB(A))

SONSTIGE DARSTELLUNGEN
 vorhandene Wohngebäude
 vorhandene Flurstücke
 Flur 1 Flurnummer
 46 Flurstücksnummer
 bestehende Böschung
 195,2 Höhenpunkt über NNH
 12,6m Maßzahl in Metern
 nachrichtlich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Lebensmittelmarkt Oberstraße
 vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
 städtebaulicher Entwurf
Flüßelschema Nutzungsschablone
 MI II Anzahl der baulichen Nutzung
 G.F. Grundflächenzahl
 G.F. Geschossflächenzahl
 G.F. Anzahl der Vollgeschosse
 Bauweise
 G.F. max. Firsthöhe

A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
 Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Unzulässig sind im Mischgebiet (MI) folgende unter § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführte Nutzungen:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.
 Vergnügungsläden im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB:
 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,8 m nicht überschreiten.
 Für alle Dachaufbauten ist ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,00 m einzuhalten.
Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 Für Gebäude mit Satteldach wird die maximale Firsthöhe (FH) mit 11 m über dem unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Gebäude mit Flachdach werden maximale Wandhöhen (WH) von 6 m für die Traufseite von Gebäuden festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe (WH, FH) ist die Oberkante des Fahrbahndeckes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.
Die Firsthöhe (FH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert.
Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Dachhaut. Beim Flachdach ist die maximale Wandhöhe die Oberkante der Attika. Die Wandhöhe beinhaltet das Maß des Sockels.
3. Garagen / Stellplätze / Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Stellplätze, Carports und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
4.1 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist als naturnah gestalteter Rückhaltegraben für Niederschlagswasser zu erhalten und zu entwickeln.
4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der zulässigen Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke: z. B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zugwege sind in wasserdrainierender Bauweise (Porenschicht oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasterfugen, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.) auszuführen.
4.3 **Vorgaben Bauzeiten - Artenschutz**
 Die Räumung der Bauleiter im gesamten Plangebiet ist nur außerhalb der Brutzeiten (01.10. bis 28.02.) zulässig. Damit kann der Verlust von Nestern und Jungvögel allgemein verbreiteter Brutvögel vermieden werden.
4.4 **Insektenfreundliche Beleuchtung - Artenschutz**
 Den Ver- und Entsorgungsbetrieben wird das Recht eingeräumt, die mit dem Symbol A gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
 Den Ver- und Entsorgungsbetrieben wird das Recht eingeräumt, die mit dem Symbol A gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten.
6. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB
 Für alle Pflanzgebote gilt in gleicher Weise:
 Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1 und 2). Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatmischung sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum (Pflanzliste 3), auf Dächern und an Wänden (Pflanzliste 4).
 Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationsstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auszuführen.
6.1 Pflanzgebot Straßenbäume
 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 3 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, SU mindestens 16-20 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2). Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.
6.2 Private Grundstücke / nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Private Grundstücke sind außerhalb der Vorgartenbereiche entlang der Erschließungsstraßen mit einer Hecke (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3) einzuzüchten, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 m und einer Endhöhe von max. 1,8 m zu pflanzen.
6.3 Begrünung von Stellplatzanlagen
 Im Bereich von Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, SU mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2).
B Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
1. Dacheindeckung bei geneigten Dächern:
 Dacheindeckung bei geneigten Dächern (mit Ausnahme der Garagen) sind mit roten bis rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegel oder Dachsteine) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.
2. Dachausbildung bei geneigten Dächern:
 Dachschneitau und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m von Origan entfernt sein. Unterhalb der Dachaufbauten und Dachschneitau muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m ab Traufe betragen. Unterschiedliche Giebelformen sind sowohl auf der Dachfläche eines Einzelhauses als auch bei einem Doppelhaus auf beiden Haushälften nicht zulässig.

3. Vorgärten
 Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zugang zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet:
 - dass diese Flächen mit Mutterboden anzulegen sind und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünpflanzen bestanden sein müssen. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig, sie zählen nicht zu den unbefestigten Flächen.
 - Der Vorgartenbereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 6,00 m befestigt werden.
 Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünenden Erfassungen (Rankkonstruktion) optisch von drei Seiten mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.
4. Grundstückseinfriedungen:
 Der Ausschuss für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am die Verwaltung beauftragt, die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
 Seitlich ab Gebäudevorderkante sind geschnittene Hecken / mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune / begrünte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. (Gehölzarten § 3 und 4). Unbegrünte blickdichte Zäune wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern) sowie Mauern sind unzulässig.
D Hinweise
1. Denkmäler:
 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 und in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschGNV).
 Erste Bewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spiecherm 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentwepfer Straße 235, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DschGNV) Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Technische Regelwerke:
 Soweit in diesem Bebauungsplan auf technische Regelwerke, Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien aller Art sowie gutachterliche Stellungnahmen - Bezug genommen worden ist, können diese zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Nordkirchen, während der Dienststunden eingesehen werden.
3. Bodenschutz
 Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
4. Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf Umsetzungsgebiete
 Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsgebiete unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Pflanzlisten
 (als Vorgaben zu den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a BauGB)
Liste Nr. 1: öffentliche und private Grünflächen
Bäume I. Ordnung
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Quercus robur - Traubeneiche
 Quercus ilex - Steil-Eiche
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Tilia parvifolia - Sommer-Linde
Bäume II. Ordnung
 Betula pendula - Sand-Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Castanea sativa - Edelkastanie
 Prunus avium - Vogel-Kirsche
 Prunus padus - Gewöhnliche Traubenerdbeere
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
 Qualität: gemäß FLL-Richtlinie, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, dreimal verpflanzt
Sträucher
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hainweigel
 Corylus avellana - Haselnuß
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Crataegus oxyacantha - Zweiggriffliger Weißdorn
 Eumyrtus europaeus - Pfaffenröhren
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkrone
 Prunus padus - Gemeine Traubenerdbeere
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
 Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
 Rosa canina - Hundsrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa - Traubenholunder
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Viburnum opulus - Gemeine Schneeball
 Qualität: gemäß FLL-Richtlinie: Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand: mindestens 1 Strauch je angefangene 1,0 m² Vegetationsfläche
Liste Nr. 2: Gehölze für den Straßenraum / Stellplatzflächen
Gehölzarten Bäume
 Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 Quercus robur - Steil-Eiche
 Tilia cordata - "Rancho"
 Winter-Linde
Klein Kronige Bäume
 Acer campestre - Eilix
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus alba - Bärenreißer
 Crataegus lanuginosa - Rottorn
 Tilia cordata - "Rancho"
 Winter-Linde
 Mehlbeere
Liste Nr. 3: Gehölze für Schreihenken
 Acer campestre - Eilix
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus alba - Bärenreißer
 Crataegus lanuginosa - Rottorn
 Tilia cordata - "Rancho"
 Winter-Linde
 Mehlbeere
Liste Nr. 4: Rankpflanzen
 Clematis in Arten und Sorten - Gemeine Rebe
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera xylosteum und Sorten - Gänsefuß
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
 Parnocissus tricuspidata - Wilder Wein
 Polygonum adactyl - Schlingensiefel

Verfahrensleiste
 Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nordkirchen, den
 (Bürgermeister) (Schriftführer)
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1000
 Es wird beschließt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urhebergesetzes gerichtlich verfolgt.
 Werne, den
 Der Ausschuss für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am die Verwaltung beauftragt, die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
 Die Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt vom in der Zeit vom bis öffentlich beteiligt und um Stellungnahmen gebeten.
 Mit Schreiben vom wurden die Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten informiert und aufgefordert, innerhalb eines Monats bis einschließlich Stellung zu nehmen.
 Nordkirchen, den
 (Bürgermeister)
 Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am über die vorgebrachten Anregungen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB entschieden und den Bebauungsplan samt Begründung und dazugehörige Informationen gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Nordkirchen,
 Bürgermeister Schriftführer
 Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch ist der Satzungsbeschluss am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.
 Nordkirchen, den
 (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421).
 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeinde Nordkirchen

Bebauungsplan "Oberstraße"

Kreis : Nordkirchen
 Gemeinde : Nordkirchen
 Gemarkung : Südkirchen
 Flur : 2
 M = 1 : 500
 24. Januar 2019
 Entwurfsverfasser: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund / Stuttgart