

Bestandsplan/Höhenaufmaß „Wohr“
 Dipl.-Ing. A. Zurlhorst
 Maßstab 1 : 500 A2: 1932024
 Gemeindefachbereich Nordkirchen
 Flur 11 Stand: 26.02.2019

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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 08.07.2016 (GV NRW S. 559), 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.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), 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, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf müNHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf müNHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- o Offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - F + R Fußweg / Radweg
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- RRB Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - RRB Regenwasserrückhaltung
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Vorgartenbereich (siehe Gestaltungsfestsetzung Nr. 4)
 - Lärmpegelbereiche lt. Gutachten Richters & Hüls, Ahaus, 10.07.2019
 - Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe von der Fahrbahnberkante gemessen freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Flur 11
 - Flurstücksgrenze
 - 123 Flurstücksnummer
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
 - geplante Straßenhöhen in Meter über NHN
 - Bestandshöhen in Meter über NHN
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 0 - 15° Flachdach
 - 30 - 45° Dachneigung

- ### HINWEISE
- 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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
 - AUSGLEICHSMASNAHMEN**
Für die Ausgleichsmaßnahmen wird ein vertraglich gesicherter Ökopoool auf Parzelle 12, Flur 17, Gemarkung Capelle eingerichtet.
 - ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.
 - EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
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, 59394 Nordkirchen innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen 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 sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der maximal zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,00 m und die Gebäudehöhe der zwingend zweigeschossigen Gebäude die Höhe von 10,50 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße (m. ü. NHN siehe Planeintrag), nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte First- und Gebäudehöhe im geometrischen Mittelpunkt des Hauptbaukörpers ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsflächen der endgültigen Erschließungsanlage auf der Grundlage der endgültigen Ausbauplanung DW Ingenieure GmbH, Kamen, vom 19.05.2019, gemessen in der Straßenachse im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt zu der der Hauseingang orientiert ist. Die Bezugshöhen in Meter über NHN sind im Bebauungsplan eingetragen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäude- bzw. Firsthöhe ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGE BÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für die Mehrfamilienhäuser gibt es keine Begrenzung der Wohneinheiten.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Im Verlauf der Erschließungsstraßen (Breite 6,50 bis 8,00 m) ist mindestens alle 20 m ein Baum II. Ordnung, HSt, 3xv, SIU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baum-schraef 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die genauen Baumstandorte 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 gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung 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
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Tilia cordata | Bergahorn
Silschleife
Winterlinde | Bäume II. Ordnung
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus pyracantha
Sorbus aucuparia | Feldahorn
Sanddorn
Wildspindel
Wildrose
Vogelbeere |
| Sträucher
Amelanchier lamarckii
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus binnata
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Prunus padus
Prunus spinosa | Felsenbirne
Blaubetel
Hasel
Zweigrübler Weißdorn
Engriffiger Weißdorn
Pflaumenblüthen
Traubeneiche
Schiehe | Sträucher
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus | Faulbaum
Hundsrose
Ochsenwurz
Salweide
Grauweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Schneeball |
- Als weitere Festsetzung zur Grundstücksnutzung ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO sicherzustellen, dass dort, wo die seitliche Abstandsfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Eckgrundstück), die Längsseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet wird, um hier eine seitliche Eingrünung zu sichern.
 - Die im Bebauungsplan punktierten „Vorgartenflächen“ sind unversiegelt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig, Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen. Zulässig sind maximal zwei Stellplätze im Vorgarten.
- 5. NACHWEIS VON STELLPLÄTZEN** (gem. § 48 (3) BauO NRW)
- Gem. § 48 (3) BauO NRW ist für die Mehrfamilienhäuser im Bereich mit zwingend zweigeschossiger Bauweise je 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz zu errichten. Je Wohneinheit in Einzel- und/oder Doppelhäusern sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei ungerader Zahl ist die Stellplatzzahl aufzurunden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- DACHFORM UND DACHAUSBILDUNG**
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
Dachaufbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 50 % der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Ortsgang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten.
Dachschneitne sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) zulässig mit den genannten maximalen Abmessungen.
- DACHEINDECKUNG**
Geneigte Dächer sind mit rot- bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glasiert) einzudecken.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig.
Solarenergetische Dacheindeckungen und Gründächer sind zulässig.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen sind mit rot- bis dunkelbraunem Klinker, mit rot- bis dunkelbraunem oder weiß-grauem Putz oder aus Holz (dunkel lasiert, natur belassen oder weiß / grau gestrichen) – auch in Kombination – auszuführen.
Für untergeordnete Teillflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baueinheit) dürfen andere Materialien verwendet werden.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.
- VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDRUNG**
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.
Einfriednungen von Wohngrärten, die mit Ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite als Sichtschutz nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m).
Die im Bebauungsplan punktierten „Vorgartenflächen“ sind unversiegelt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig, Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen. Zulässig sind maximal zwei Stellplätze im Vorgarten.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Kartengrundlage 1 : 1.000
 Es wird beschneigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 Werne, den _____

Der Rat der Gemeinde hat am 27.09.2018 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nordkirchen, den 20.01.2020

.....
 Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 10.07.2019 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Form einer Informationsveranstaltung im Heimathaus, Kirchstraße 3, Ortsteil Capelle stattgefunden.
 Des Weiteren konnte die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.08.2019 bis einschließlich 27.09.2019 Stellung zu den Bauleitplänen nehmen.
 Nordkirchen, den 20.01.2020

.....
 Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 23.08.2019 bis 27.09.2019 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Nordkirchen, den 20.01.2020

.....
 Bürgermeister

Der Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt der Gemeinde hat am 29.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung und relevanten Unterlagen - öffentlich auszulegen.
 Nordkirchen, den 20.01.2020

.....
 Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung und relevanten Unterlagen - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.05.2020 bis 22.06.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.05.2020.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 14.11.2019 bis 23.12.2019 stattgefunden.
 Nordkirchen, den 24.06.2020

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 25.06.2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Nordkirchen, den 26.06.2020

.....
 Bürgermeister Schriftführer

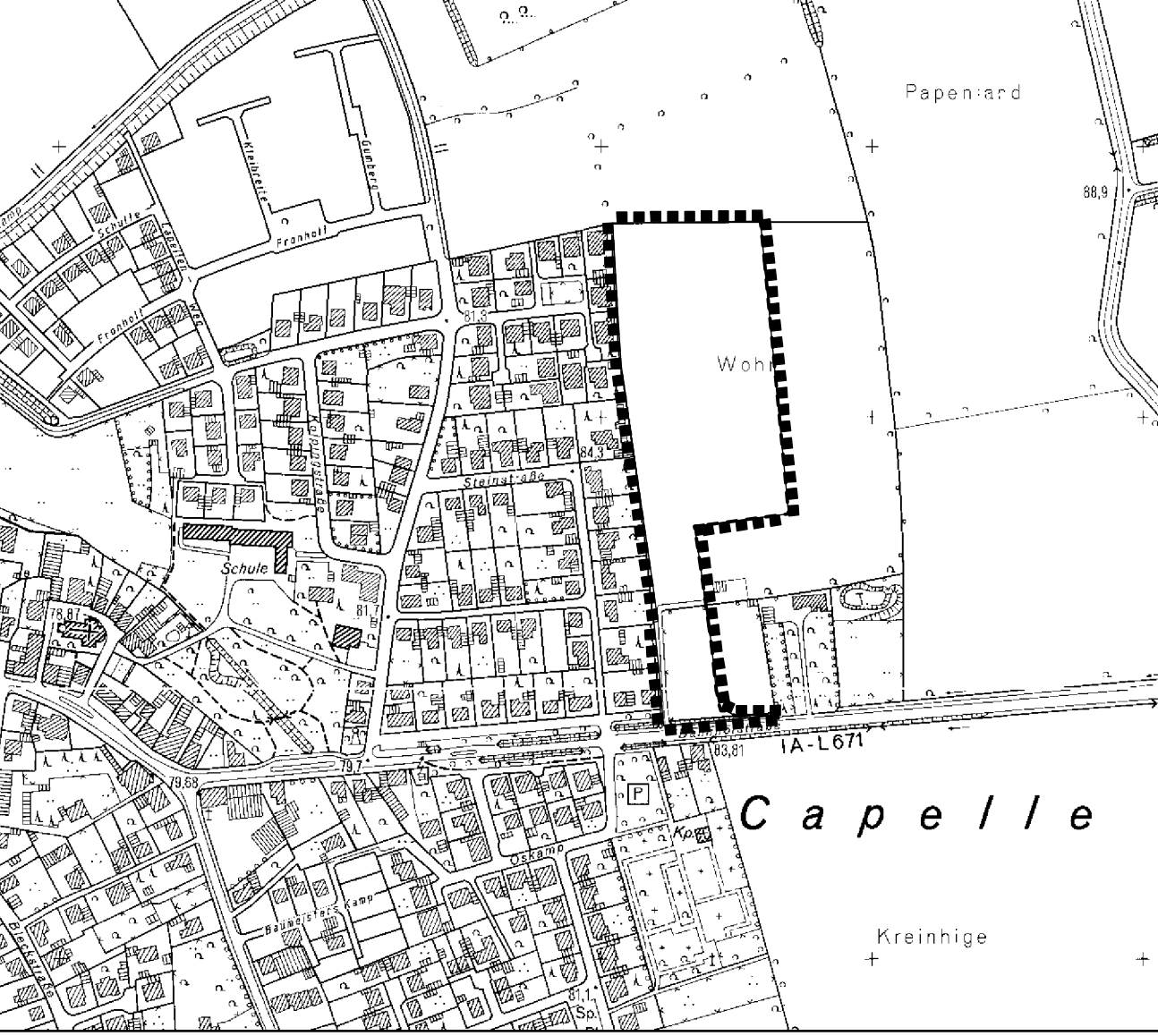
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Nordkirchen, den _____

.....
 Bürgermeister

GEMEINDE NORDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN „WOHR“

IN CAPELLE



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	25.06.2020	Satzungsbeschluss	
PL ^{OR}	90 x 60		
BEARB.	VI/Bo		
M.	1 : 1.000		

.....
 BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

.....
 WPPoltersPartner
 Stadtplanung GmbH
 Datteln 45639 9482 0 - Fax 9482 100
 wppolterspartner@polterspartner.de