

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 Geländeneiveau 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

 Straßenverkefhrflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkefhrflächen 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 Flurstücknummer
 Vorhandene Gebäude
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Wasserfläche gem. § 31 WHG

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

 Stellung der Hauptgebäude (Hauptfruchtstrichtung)
 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- u. 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 an 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 350 cm betragen.

- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 a) 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.
 b) 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.
 c) Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von max. 3,00 m befestigt werden. Zur Versickerung ungeeignete Bodenschichten sind gegen versickerungsfähige Untergründe (z.B. Splitt, Kies) auszutauschen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 a) Pro 300 qm Grundstückfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
 b) 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.
 c) 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.
 d) 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.
 e) 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 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Untergeordnete Nebendächer 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, Wintergärten, Erker, Giebeln oder Balkone, Brüstungsbänder, 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 Solarenegienutzung 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 EINFRIEDRUGEN**
 a) Eine Grundstückeinfriederung 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 DSHG 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 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4. Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden.
 Nordkirchen , den
 Bürgermeister Schriftführer

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

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

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

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

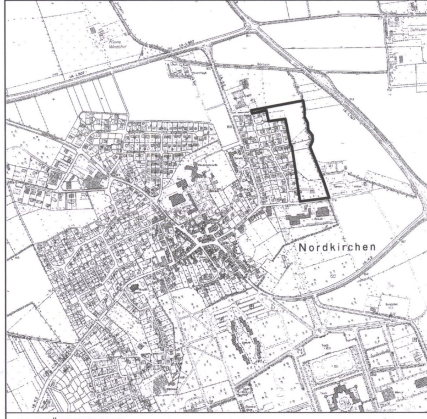
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
 Nordkirchen , den
 Bürgermeister

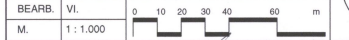

RECHTSGRUNDLAGEN

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 NRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218). § 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 NRW) 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 ⁰ m	67 x 96
BEARB.	VI.
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
	
	

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 Nordkirchener Schule, Mühlentstraße mit einer
 Höhe von 56,678 m über NN

