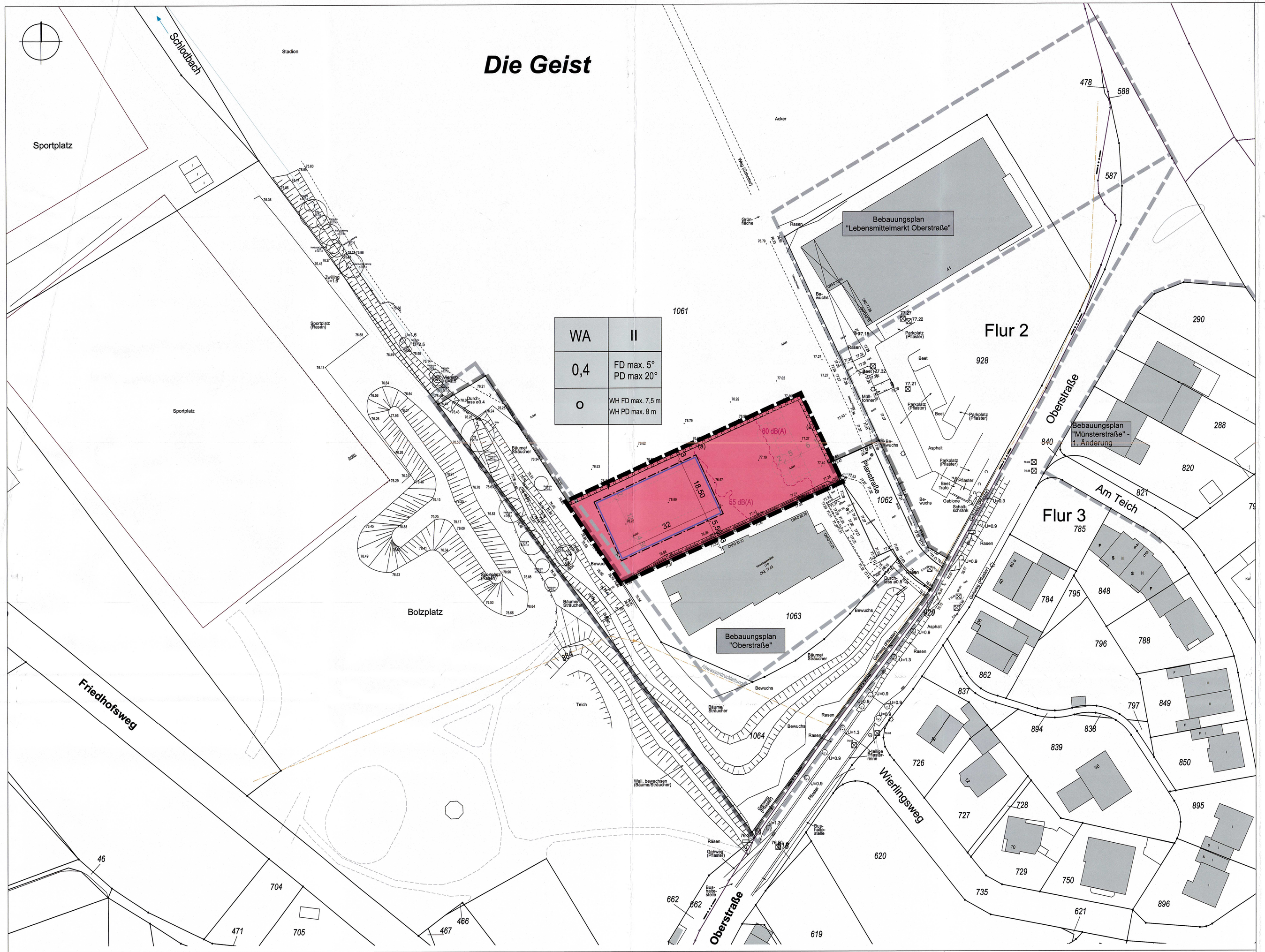


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen A 2.)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse maximal
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH max. — max. Firsthöhe in Meter
- 108 m üNHN — Höhe der baulichen Anlagen (als Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der Bauordnung des Landes NW)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- max. 20° — Dachneigung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Flurstücke
- Flur 1 / 46 — Flurnummer / Flurstücksnummer
- bestehende Böschung
- 77,02 — Höhenpunkt über NHN
- 12,6m — Maßzahl in Metern
- Baum Bestand
- nachrichtlich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Lebensmittelmarkt Oberstraße, des Bebauungsplans Oberstraße
- Isophone: maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUR PLANUNG

- vorgeschlagene Stellplatzaufteilung

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl		Dachform	
Bauweise		Wand- und Gebäudehöhe max.	

A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1.2 BauGB:

Photovoltaikanlagen oder 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 die Gebäude mit Flachdach wird die maximale Wandhöhe **(WH)** von **7,5 m** über dem unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) festgesetzt. Für die Gebäude mit Pultdach wird die maximale Wandhöhe **(WH)** von **8 m** über dem unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe (WH) ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

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 Vorgaben Baufeldfreimachung Artenschutz
Die Räumung der Baufelder 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.

4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung Artenschutz
Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten.

5. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB

Für das **Pflanzgebot** gilt:
Das Gehölzinventar ist entsprechend der potenziell 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 vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

6.1 Einfriedung (Pflanzgebot (a))
Das Plangebiet ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze mit einer Hecke (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3) bis zu einer Höhe von 1,80 m einzugrünen, 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 pflegen. zulässig. Unbegrünte, blickdichte Zäune wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern) sowie Mauern sind unzulässig.

6.2 Begrünung von Stellplatzanlagen
Im Bereich von Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU 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 § 89 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dacheindeckung bei geneigten Dächern:
Geneigte Dächer (Pultdächer) (mit Ausnahme der Garagen) sind mit roten bis rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegel oder Dachsteine) einzudecken. Gründächer sind zulässig.
Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen) sind auf flachen (FD) und geneigten Dächern (PD) verpflichtend. Aufgeständerte Solaranlagen sind bei Flachdächern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen nur in der Neigung der Dachfläche zulässig.

2. Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind mit rot- bis rotbraunem Klinker, mit weiß bis grauem Putz oder aus Holz (dunkel lasiert, naturbelassen oder weiß / grau gestrichen) auch in Kombination auszuführen.
Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Bauseite) dürfen andere Materialien verwendet werden.

3. Gärtnerische Gestaltung
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Ausgenommen sind Spielflächen.

4. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheiten
Je 30 m² Bruttogeschossfläche einer Kindertagesstätte soll ein Stellplatz nachgewiesen werden. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz zu errichten.

C 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 DSchGNW).
Erste Bewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 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 DSchG NRW) 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 Umsetzungsebene
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Vertraglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Pflanzenlisten
(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 petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung

Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
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 sanguine	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner 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

Großkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata „Rancho"	-	Winter-Linde

Kleinkronige Bäume

Acer campestre „Elsrijk	-	Feld-Ahorn „Elsrijk
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Tilia cordata „Rancho"	-	Winter-Linde
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste Nr. 3: Gehölze für Schnitthecken

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus in Sorten	-	Weißdorn in Sorten
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ilex aquifolium	-	Stechhülse
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

Liste Nr. 4: Rankpflanzen

Clematis in Arten und Sorten	-	Gemeine Rebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich

Verfahrensleiste

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am 08.07.22 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberstraße - 2. Abschnitt" gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nordkirchen, den 09.02.23

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Es wird bescheinigt, 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 Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberg esetzes 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 Ausschuss für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Amtsblatt vom 21.06.22 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung und dazugehöriger Informationen haben vom 27.07.22 bis einschließlich 24.08.22 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belnge wurden mit Schreiben vom 21.07.22 zur erneuten Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Nordkirchen, den 09.02.23

(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 04.04.23 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 dazugehöriger Informationen gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nordkirchen, 09.02.23

Bürgermeister Schriftführerin

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch ist der Satzungsbeschluss am 24.04.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nordkirchen, den 09.02.23

(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

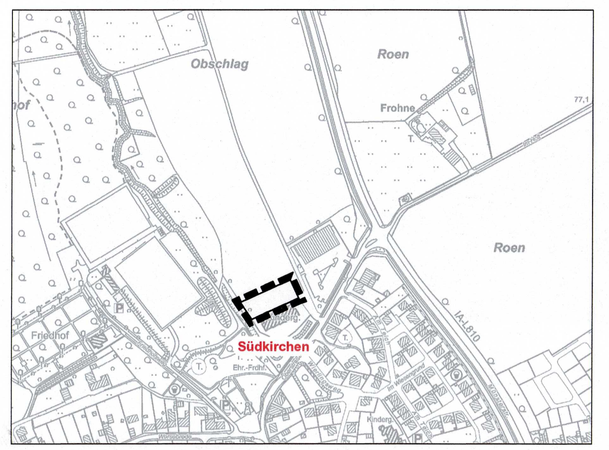
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeinde Nordkirchen

Bebauungsplan "Oberstraße - 2. Abschnitt"



Kreis	: Coesfeld	
Gemeinde	: Nordkirchen	M = 1 : 500
Gemarkung	: Südkirchen	
Flur	: 2	04. August 2022

Entwurfsverfasser: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH Dortmund | Stuttgart