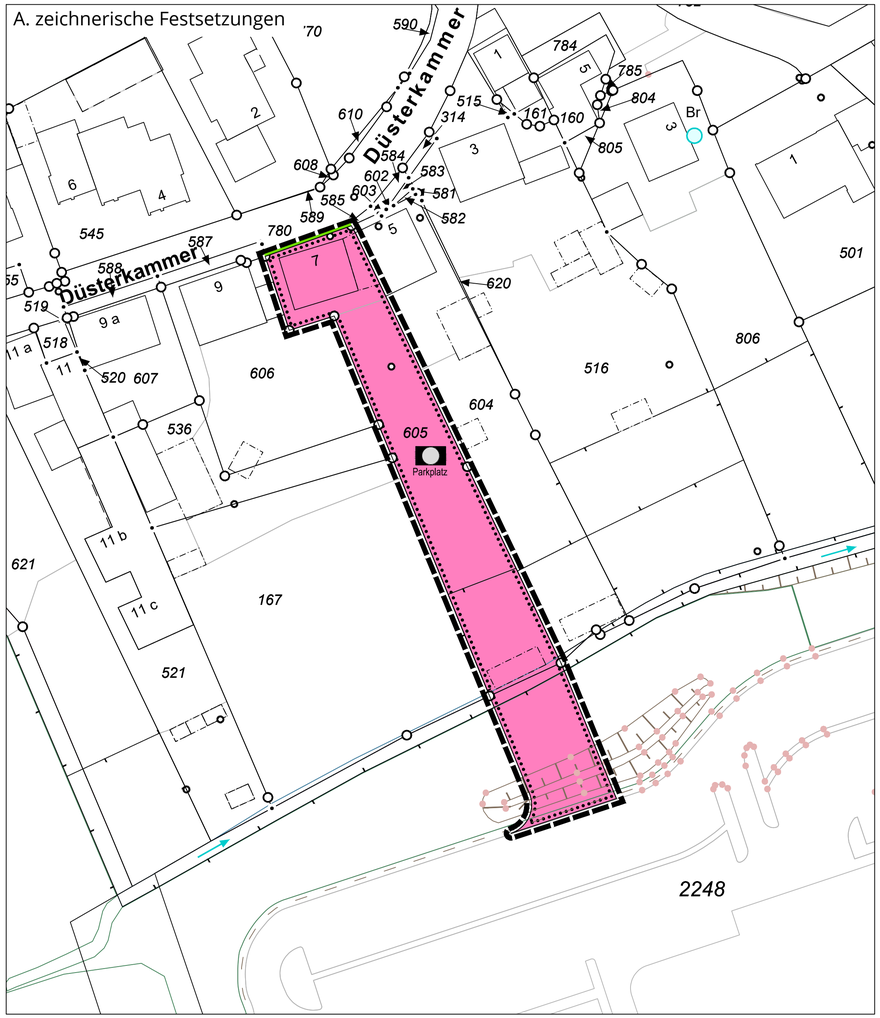
Gemeinde Nordkirchen

Bebauungsplan „Düsterkammer 2“

Gebietsabgrenzung:

Gemarkung:	Nordkirchen
Flur:	13
Flurstücke:	605, 2248
Größe des Plangebietes:	0,13 ha

A. zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Anmerkung

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Gemeinde Nordkirchen, Fachbereich Bauen-Planen-Umwelt, Bohlenstraße 2, 59394 Nordkichen einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

Zweckbestimmung:

Parkplatz Rathaus / Hochschule

C.3 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 6 Maßzahl (in m)

vorhandene Flurstücksgrenze

7 vorhandene Bebauung

1906 Flurstücksnummer

Bodendenkmäler

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW).
   Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Abbruchbegleitung

Umbau-, Rückbau- und Abbrucharbeiten der ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf den Flurstücken 1645 und 1906 in der Flur 12, Gemarkung Nordkirchen sind von einem Fachgutachter zu begleiten. Im Zuge dieser gutachterlichen Begleitung erfolgen eine Überprüfung der abfallrechtlichen Belange und Erfordernisse sowie eine Kontrolle der Arbeitsschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit schadstoffhaltigen (Bau-)Materialien.
Die zuständigen Fachbehörden sind ggf. über den Stand der jeweiligen Arbeiten zu informieren.

Altlasten

Der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird zur Zeit der Satzungsfassung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld mit der Kennzeichnung „324-Nk-16“ geführt.

Artenschutz

Dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegenstehende und vor bzw. während der Bau- und Gehölzbeseitigungen zu berücksichtigende artenschutzfachliche Maßnahmen:

Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02.)

Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung “Gewässerverrohrung”

Eine Nutzung des Grabens durch Amphibien kann derzeit nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der Prognoseunsicherheiten sind die Arbeiten zur Verrohrung des Grabens vorsorglich unter Ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung ist der Graben im Vorfeld der Verrohrungsarbeiten durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Amphibien zu überprüfen. Wird hierbei wider Erwarten festgestellt, dass der Graben von Amphibien genutzt wird, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Lebensweise der potenziell vorkommenden Amphibienarten wird an dieser Stelle empfohlen, die Arbeiten zur Verrohrung in der Zeit vom 01.09. bis 01.02. durchzuführen. In diesem Zeitraum ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Graben von Amphibien genutzt wird, nochmal deutlich geringer.

Allgemeine artenschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen

Beleuchtungsmanagement

Fledermäuse bevorzugen entlang ihrer Flugrouten sowie bei der Jagd lichtarme Bereiche. Strukturell vorhandene Leitlinien und Nahrungshabitate können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Die Gehölzstrukturen im Umfeld des Geltungsbereichs sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunkelräume zu erhalten.

Empfehlungen zur Beleuchtung

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm) mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 bis 3000 K (warmweiß)
- In sensiblen Bereichen max. 0,1 lux Beleuchtungsstärke (entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht)
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (ULR 0%) und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen in Gehölzflächen zu nutzen.
- Die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einer geringeren Beleuchtungserfordernis.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Grünflächen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.

Naturschutzfachliche Kompensation

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 5.569 Wertpunkten erfolgt gem. § 15 (6) BNatSchG i.V.m. § 5 LG NRW in Form einer Ersatzzahlung an die Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH.

Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Coesfeld - Der Landrat
Abteilung Vermessung und Kataster

Im Auftrag

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am 05.03.2026 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern.
Der Beschluss wurde am 10.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

Nordkirchen, den 18.09.2026

gez. Holz
Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 10.03.2026 bis 09.04.2026 statt.

Nordkirchen, den 18.09.2026

gez. Holz
Bürgermeisterin

Veröffentlichung

Diese Planänderung hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2026 bis 14.08.2026 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Aus- legung wurde am 14.07.2026 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.

Nordkirchen, den 18.09.2026

gez. Holz
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde Nordkirchen am 01.10.2026 als Satzung beschlossen worden.

Nordkirchen, den 02.10.2026

gez. Holz
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 04.11.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

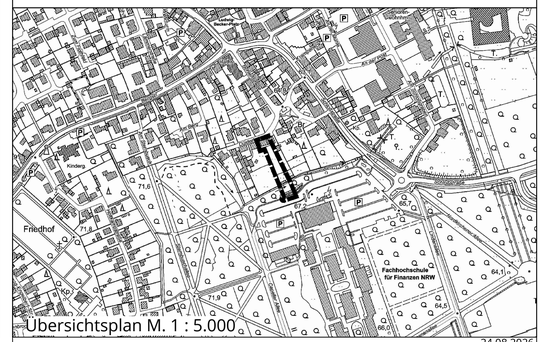
Nordkirchen, den 04.11.2026

gez. Holz
Bürgermeisterin

Gemeinde Nordkirchen

Bebauungsplan „Düsterkammer 2“

Verfahrensstand: Satzung



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

24.08.2026

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de