



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

###### I. PLANUNGSRECHTLEICHE 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

FH max. max. Firsthöhe in Meter  
108 iHN Höhe der baulichen Anlagen (als Beispiel)

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

o offene Bauweise  
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
ED nur Einzel-, Doppelhäuser und Häusgruppen zulässig  
— Baugrenze  
— Baulinie

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie  
■ öffentliche Verkehrsflächen  
■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
V Verkehrsberuhiger Bereich  
F + R Fuß- und Radweg P öffentliche Parkplatzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

■ RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken  
● geplantes Schmutzwasserwerk  
● Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (siehe Textliche Festsetzungen A 5.)

■ öffentliche Grünfläche  
■ Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Textliche Festsetzungen A 5. und 7.)

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Darstellungen

— x — x — Druckröhreleitung Bestand

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. Abgrenzung von Art oder Maß der Nutzung innerhalb eines Baugeschäfts (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— vorhandene Wohngebäude

— vorhandene Flurstücke

Flur 1 Flurnummer

46 Flurstücknummer

bestehende Böschung

195,2 Höhenpunkt über NHN

25,2m Maßzahl in Meter

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUR PLANUNG

— vorgeschlagene Grundstücksauflistung

— städtebaulicher Entwurf

Füllschema Nutzungsschablone

WR 3 II 0.3 (0.6)  
Grundflächenzahl  
Anzahl der Vollgeschosse  
Firsthöhe max.  
Bauweise

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

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 Arten von Dachaufbauten ist straßenseitig ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,50 m einzuhalten, an den übrigen Gebäudeseiten 1,00 m.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Für die Wohngebäude in WA 1, 3, 4 wird die maximale Firsthöhe mit 9 m über dem unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Wohngebäude im WA 2 wird die maximale Firsthöhe mit 11 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Fahrbanndaches 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. (Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.)

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. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

Je Wohngebäude als Einzelhaus sind in WA 1 und WA 4 maximal drei Wohneinheiten, als Doppelhausmaximal zwei Wohneinheiten zulässig. Befinden sich drei Wohneinheiten im Gebäude, muss die Grundstücksgröße mindestens 400 qm betragen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

Für alle Pflanzungen (Maßnahmen 3 bis 5) sowie die Pflanzgebote gilt in gleicher Weise:

Das Gehölzinvitaret ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum, auf Dächern und an Wänden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochwasserschäden auszuführen.

M 1 Maßnahme 1: Wasserdurchlässige Befestigung

Folgende Flächen sind in wasserdrückhäsiger Bauweise (Porstein oder sonstiges durchlässig Material wie Pfasterstein mit Rassenfügen, wassergebundene Decke, Schottersteine etc.) auszuführen:

- öffentliche Stellplätze,
- private Stellplätze, Stellplatzzufahrten sowie Wege- und Hofflächen,
- selbständig geführte Wege im Bereich der öffentlichen Grünflächen,
- Zufahrten sowie Unterhaltungswege und -flächen im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken).

M 2 Maßnahme 2: vorzogene artenschutzrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen

Vor der baulichen Nutzung der bestehenden Obstwiesen- und Wiesenflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Mindestens 1 Jahr vor der baulichen Inanspruchnahme sind an geeigneter Stelle in der Umgebung (z.B. im Bereich der bestehenden Gehölzflächen) mindestens 5 Fledermauskästen aufzuhängen.
- Die vorhandenen Obstbäume sind vor der Fällung durch einen Gutachter (Biologie, Ökologie) bezüglich möglicher Quartierstrukturen für Fledermäuse (kleinere Höhlen, Rindenröhren und Vogelholzkästen) zu kontrollieren.
- Die Bau- und Rodungszeiten sind entsprechend der artenschutzrechtlichen Befreiung festzulegen.
- Die Stämme der Obstbäume sind im Bereich der Kompensationsflächen südlich der Unterstraße als stehendes Totholz einzubauen.

M 3 Maßnahme 3: extensive Wiesenflächen mit Strauch- und Baumgruppen

Die mit der Maßnahme 3 gekennzeichneten Flächen sind extensive Wiesenflächen herzustellen und zu mindestens 30% mit Strauchgruppen, Baumgruppen und Obstbäumen zu gestalten. Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen. Für die Herstellung und Pflege der Wiesenflächen wird auf die Liste 3 verwiesen.

M 4 Maßnahme 4: Obstwiese

Vorgesehen ist die Entwicklung von Obstwiesen mit Hochstamm-Obstbäumen aus regionaltypischen Sorten. Die Flächen sind mit ein- bis dreireihigen Hecken einzufassen, bestehende Heckenstrukturen sind dabei einzubinden. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind vorhandene Senken zu erhalten und zu entwickeln. Dazu ist vorgesehen, die Senken durch Absenken um maximal 30 cm weiter abzusenken. Der dabei anfallende Boden ist auf den angrenzenden Flächen zu verteilen. Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen. Für die Herstellung und Pflege der Wiesenflächen wird auf die Liste 3 verwiesen.

M 5 Maßnahme 5: extensives Grünland

Die Flächen sind für die Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen vorgesehen und zu mindestens 10 % mit Strauchgruppen, Baumgruppen und Obstbäumen zu bepflanzen. Die Flächen sind (außer zur Gewässerseite) mit ein- bis dreireihigen Hecken einzufassen, bestehende Heckenstrukturen sind dabei einzubinden. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind vorhandene Senken zu erhalten und zu entwickeln. Dazu ist vorgesehen, die Senken durch Absenken um maximal 30 cm weiter abzusenken. Der dabei anfallende Boden ist auf den angrenzenden Flächen zu verteilen. Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen. Für die Herstellung und Pflege der Wiesenflächen wird auf die Liste 3 verwiesen.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BlmSchV gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Außenräumen in den gekennzeichneten Bereichen die folgenden erforderlichen resultierenden Schallabstand-Masse (erf. R<sub>w,res</sub>) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpiegelbereich III  
Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. erf. R<sub>w,res</sub> = 35 dB (A)  
Büroräume u. ä. erf. R<sub>w,res</sub> = 30 dB (A)

Im mit A gekennzeichneten Bereich sind für Schlafräume schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

##### 7. Pflanzbindungen, Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB

Pflanzgebote A: Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 50% der Gehölze entsprechend der empfohlenen Artenauswahl zur heimischen Vegetation zu verwenden. Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen.

B Pflanzgebote B: Die mit dem Pflanzgebot B gekennzeichnete Fläche ist zu mindestens 30% mit einzelbäumen und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen locker zu bepflanzen. Empfehlungen zu den Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind den Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen.

##### B Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dacheindeckung:  
Geneigte Dächer (mit Ausnahme der Garagen) sind mit roten bis rotbraunen, grauen, schwarzen und anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegel oder Dachsteine) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

2. Dachausbildung:

Dacheinschlüsse und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Unterhalb der Dachgauben muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1 m ab Traufe betragen. Unterschiedliche Gaubenformen sind sowohl auf der Dachfläche eines Einzelhauses als auch bei einem Doppelhaus auf beiden Haushälften nicht zulässig.

##### 3. Grundstückseinfriedung:

Grundstückseinfriedung entlang von Straßenbegrenzungslinien und im Vorgartenbereich auch zu den Nachbargrundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Einfriedungen entlang von öffentlichen Fuß- und Radwegen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

##### D Hinweise

1. Denkmaler:  
Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nordkirchen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalspflege, Münster unverzüglich anzugeben und in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DschGNW).

##### 2. Bergbau:

Das Plangebiet kann künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Somit erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

##### 3. Technische Regelwerke:

Soweit in diesem Bebauungsplan auf - technische Regelwerke, Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien aller Art sowie gutachtliche Stellungnahmen - Bezug genommen werden ist, können diese zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Nordkirchen, während der Dienststunden eingesehen werden.

##### Pflanzliste (als Empfehlung zu den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a BauGB)

Die nachfolgenden Pflanzstellen stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

###### Liste Nr. 1 offizielle und private Grünflächen

Bäume I. Ordnung	Spiralien
Acer platanoides	Rottbuche
Crataegus monogyna	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Trauer-Eiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	

###### Liste Nr. 2 Bäume II. Ordnung

Betula pendula	Sand-Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Erlengroßer Weißdorn
Prunus avium	Viereck-Kirsche
Prunus padus	Gemeine Traubkirsche
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Sorbus domestica	Europäische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwarze Mehlbeere

Qualität: gemäß FLL-Richtlinie, Hochstamm