



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNENSCHLÜSSEL FÜR FESTSETZUNGEN

1. 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 2.2)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse maximal

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

▲ Baugruppe

▲ Freisitzung

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

— Straßenbegrenzungslinie

— öffentliche Verkehrsfläche

F R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— — — — — unterirdische Wasserleitung

Fächern für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

● Standort zentrale Versorgung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— öffentliche Grünfläche

— private Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage, Schutz- und Trennring

Fächern für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken

— RRB Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken

Fächern für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fächern mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

— Baumerhalt

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

— städtebaulicher Entwurf

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

— Baumerhalt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— vorhandene Wohngebäude

— Flurstücksnummer

— Höhenpunkt über NN

— Maßzahl in Metern

SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUR PLANUNG

— vorgeschlagene Grundstücksauflage

— städtebaulicher Entwurf

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl, Bauweise

Dachneigung, Freisitzung

schallschützende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen - gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1.2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) ist zu Gunsten der Anlage von Tiefgaragen sowie dem Zufahren eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen (GFZ) von maximal 0,8 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) wird die Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,5 festgesetzt.

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

Für die Wohngebäude WA 1 und die maximale Freisitzung mit 9 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 2 wird die maximale Freisitzung mit 11,5 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 3 wird die maximale Freisitzung mit 5,5 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 4 wird die maximale Freisitzung mit 7,2 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt.

Untere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenartigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

Die Freisitzung (FH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geeigneten Hauptansicht definiert. (Die festgesetzte Freisitzung ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.)

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die photovoltaischen Anlagen und Sonnenkollektoren dürfen nicht über 0,8 m nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den mit - a - festgesetzten Baugruben wird gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit einer Längsabschneidung von 25 m zu errichten.

3.2 Die gartenspezifische räumliche Begrenzung darf im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) durch Terrassenüberdachungen und Kalthausanlagen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) wird gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 3 BauGB eine maximale Grundstücksgröße von 260 m² festgesetzt.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In WA 3 und WA 4 sind Stellplätze (St), Carports (Ca) und Nebenanlagen (NA) ausschließlich in den dafür Zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

5.1 Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten und ein Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.2 Für die zwingend zweigeschossigen Gebäude in offener Bauweise sind maximal acht Wohneinheiten zulässig.

5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Bereiche für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fische für Maßnahmen

7.1 Auf der mit der Maßnahme 1 gekennzeichneten Fläche ist eine einjährige Hecke zu pflanzen. Die Hecke ist wie folgt herzustellen: Pflanzung mit Abstand von 2 m in der Reihe aus Sträuchern, die eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreiten. Pflanzensorten: Wildrosen und Johannisbeeren (Ribes rubrum, Ribes rubrum, Rosa canina, Rosa rugosissima), Pflanzqualität: Qualität gemäß FLL-Richtlinie: Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 **Vorgärten**

Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der abschließenden Verkehrsfläche und Straßenseite der Baugruppe. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zufahrt zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet:

- Diese Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und müssen mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Stützmauern versehen sein. Stein- und Kiesflächen o.ä. dürfen nicht zu unbedeckten Flächen und sind im Vorgarten nicht zulässig.
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 0,00 m bedeckt werden.
- Nebenanlagen sind in den Vorgärten zulässig, hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünt sind. Entsorgung (Planungskriterium) ist auf der Seite mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.
- Als Abgrenzung zur öffentlichen Erschließung sind Hecken (Höhe maximal 100 cm) zulässig. Zäune sind straßenbegrenzend nur auf der Innenseite dieser Pflanzung zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.

7.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten

Vor Beginn der Arbeiten und/oder dem Abriss von Gebäuden ist eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nesten, Spalten oder Höhlen in den Gebäuden, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Füllungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzu ziehen.

7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung / Artenschutz

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Öffentlichkeit zu gewährleisten.

7.5 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. Insbesondere ist die sehr hohe Empfindlichkeit des Bodens gegen Veränderung zu beachten.

7.6 Grundwasserüberwachung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der zulässigen Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind vollständig bodenwasserrechtliche Auflagen und Auflagen, die feststehen Grundstücksfläche z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zugänge sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Porensperre) oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasengittern, wasserundurchlässige Decke, Schottermassen etc.) auszuführen.

7.8 Zuordnungsfestsetzung zum externen Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3, 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zuordnung Artenschutz

Zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) der von Vorhaben in artenschutzrechtlich relevanter Weise betroffenen Lebensstätten von Felderhöhen und Rabukken werden die erforderlichen Maßnahmen auf der direkt angrenzenden Kompensationsfläche der Gemeinde Nordkirchen umgesetzt.

Die Kompensationsfläche der Gemeinde Nordkirchen umfasst angrenzende Talbereiche (ca. 3,2 ha) des Flurstücks 8 in der Flur 13 der Gemarkung 5066 Südkirchen. Das für diese Flächen gültige Biotopmanagementkonzept erfolgt unter Hinweis in diesen Satzungen.

Zuordnung Eingriffsmäßigkeit

Die Eingriffsmäßigkeit im Plangebiet ermittelt ein Defizit von 54.253 Wertehinheiten. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden multikriterial zur Kompensation des Eingriffs gemäß Eingriffsmäßigkeit herangezogen. Die Maßnahmen führen zu 96.000 Wertehinheiten. Nach Abzug des Eingriffswertes verbleiben 41.747 Wertehinheiten, die dem Ökotoke der Gemeinde Nordkirchen gutgeschrieben werden.

Zuordnung Eingriffsmäßigkeit der 1. Änderung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsmäßigkeit für die 1. Änderung des Bebauungsplans ermittelt ein Defizit von 2.707 Wertehinheiten (Biotop 10.789 Wertehinheiten, Planung 8.082 Wertehinheiten). Das Defizit von 2.707 Wertehinheiten wird über das Ökotoke der Gemeinde Nordkirchen ausgeglichen.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Zum Schutz vor Verkehrsmitteln sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ext}$) für die Außenbereiche (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Außenbereiche in Wohnungen u.ä. erf. $R_{w,ext} = 37$ (35) dB (A) erf. $R_{w,ext} = 32$ (30) dB (A)

Bürosräume u.ä. erf. $R_{w,ext} = 40$ dB (A) erf. $R_{w,ext} = 37$ (35) dB (A)

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

9.2 **Lärmschutzwand/-wall**

Im entsprechend gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand/-wall mit einer Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten. Eine Lärmschutzwand muss so vor den Verkehrswegen ausgeführt sein, dass ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 entsprechen.

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

Für alle Pflanzgebote gilt in gleicher Weise:

Die Gehölzvielfalt ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1 und 2). Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatung sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausnahmen gelten für externe 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 Bedarf zu ersetzen. Alle vegetationsrechtlichen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auszuführen.

10. Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Die öffentliche Grünfläche / Spielplatz ist zu mindestens 30% mit Einzelbäumen und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen locker zu bepflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

10.2 Pflanzgebot A Lärmschutzwand

Die gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 50% mit Einzelbäumen und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen locker zu bepflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

10.3 Pflanzgebot B Baureihe zur Ortsanerkennung

Die mit dem Pflanzgebot - B - gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 11 Bäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18-20 cm) zu bepflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2).

10.4 Pflanzgebot C Straalenbäume

In der Planstraße sind mindestens 33 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18-20 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2). Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist daraufhin zu begrünen.

10.5 Pflanzgebot D Heckenpflanzung

Die mit dem Pflanzgebot - D - gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 cm) je 10 laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 m und einer Erhöhung von max. 1,8 m zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3).

10.6 Wasserverschärfende Fläche (Regenrückhaltung)

Die Fläche für die Wasserverschärfung ist entlang der Parzellengrenze einzugraben (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1). Die Fläche für die Wasserverschärfung ist entlang der Parzellengrenze einzugraben (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

10.7 Begrünung von privaten Stellplatzanlagen

Im Bereich von Stellplätzen ist je angelegte 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 daraufhin zu begrünen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2).

11. Nachweis von Stellplätzen (§ 48 Abs. 3 BauNVO NRW)

Gemäß § 48 Abs. 3 BauNVO NRW ist für Mehrfamilienhäuser im Bereich mit zwingend zweigeschossiger Bauweise je 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz zu errichten. Je Wohneinheit in Einzel- und Doppelhaushäusern sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei ungenutzter Fläche ist die Stellplatzzahl anzurunden.

Je Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) ist 1 Stellplatz zu errichten.

B Festsetzungen gemäß § 96 BauN i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dacheneindeckung

Gegenüber der Dachfläche (mit Ausnahme der Garagen) sind im WA 1 und WA 2 mit roten bis rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpappen (Ziegel oder Dachsteine) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Bauparce dasselbe Material zu verwenden. Für untergeschobene Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig. Solarenergetische Dachanlagen sind zulässig.

2. Dachform und Dachausbildung

Alle Dachformen sind zulässig. Bei geneigten Dächern im WA 1 und WA 2 sind nur Dachneigungen zwischen 25 und 45° zulässig. Im WA 3 sind ausschließlich mit 25:37° auf Flachdächern, im WA 4 und ausschließlich Satteldächer mit 25:37° Dachneigung zulässig. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Dachausbau (Dachstuhl) bei geneigten Dächern sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Breite von 23 d Traufhöhe zulässig. Sie müssen mind. 1,00 m vom Ortsgang entfernt sein und von der Traufhöhe vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. In den WA 3 und WA 4 keine Dachausbauten zulässig. Dachneigungsschritte sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) mit den genannten Abmessungen zulässig.

3. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind mit legeren, helldünen bis dunkelbraunen Klinker, mit rot- bis dunkelbraunen oder weiß-graunem Putz oder aus Holz (außen lasiert, naturbelassen oder weiß) / einer Kombination auszuführen. Für untergeschobene Teilflächen (max. 10 % der gesamten Wandfläche einer Bauteile) dürfen andere Materialien verwendet werden. Bei Doppelhäusern ist je Bauparce gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.

4. Vorgärten

Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der abschließenden Verkehrsfläche und Straßenseite der Baugruppe. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zufahrt zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet:

- Diese Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und müssen mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Stützmauern versehen sein. Stein- und Kiesflächen o.ä. dürfen nicht zu unbedeckten Flächen und sind im Vorgarten nicht zulässig.
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 0,00 m bedeckt werden.
- Nebenanlagen sind in den Vorgärten zulässig, hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünt sind. Entsorgung (Planungskriterium) ist auf der Seite mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.
- Als Abgrenzung zur öffentlichen Erschließung sind Hecken (Höhe maximal 100 cm) zulässig. Zäune sind straßenbegrenzend nur auf der Innenseite dieser Pflanzung zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.

5. Grundstücksentwässerungen

Entwässerungen von Vorgärten, die in ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite als Sichtschutzwand zu errichten, mechanisch zulässig mit einer Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet.

6. Garagen / Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Länge- oder Rückseite an öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß-/Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Straßenseite mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet.

D Hinweise

1. Externe Kompensationsflächen

Für vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = continuous ecological function measures) für Felderhöhen und Rabukken und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Talbereiche (3,2 ha) des Flurstücks 8 in der Flur 13 der Gemarkung 5066 Südkirchen zur Verfügung gestellt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Die Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist entlang der südlichen und östlichen Abgrenzung über die Talbereiche (3,2 ha) des Flurstücks 8 in der Flur 13 der Gemarkung 5066 Südkirchen zur Verfügung gestellt.
- Die Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist entlang der südlichen und östlichen Abgrenzung über die Talbereiche (3,2 ha) des Flurstücks 8 in der Flur 13 der Gemarkung 5066 Südkirchen zur Verfügung gestellt.
- Die Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist entlang der südlichen und östlichen Abgrenzung über die Talbereiche (3,2 ha) des Flurstücks 8 in der Flur 13 der Gemarkung 5066 Südkirchen zur Verfügung gestellt.

Entwicklung eines dem Feldgröße vorgegebenen Waldmantels (Breite 6 m)

Der Waldmantel ist wie folgt herzustellen: dreireihige Pflanzung mit Abstand von 2 m in der Reihe und zwischen den Reihen (die einzelnen Sträucher und kleinen Bäume sollen sich gut entwickeln können, dazu ist auch eine entsprechende Entwicklungsplanung über mindestens 3 Jahre vorzusehen).

Ansaatung: Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schwarzer, Hasel, Pfaffenröhren, zum Wald Eberesche, Fröhle Traubeneiche, randlich Salweide

Entwicklung eines umfassen 10 m breiten Saumstreifens

Anlage: Ansaat mit wildgereicher Saatkörnung, alternativ Selbstbegrünung

Pflege: der Saumstreifen ist alle 2 Jahre im Herbst zu mähen, ab dem Jahr zu Jahr die Hälfte des Streifens, das Mahdputz zu abzuräumen.

Dauerbrache zum Acker nach Süden und Westen

Die Flächen sind als Brache liegenzulassen. Bei Vergrasung sind auflockende Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten, mechanisch zulässig mit einer Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden. Die Brache ist zu begrünen, vorheriger Kontrolle auf Brutvorkommen.

Jährlich ist ein Drittel der Bracheflächen umzubrechen, so dass 1- und 3-jährige Sukzessionsstadien zusammenkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird.

Grubben oder flaches Pflügen ist zulässig in der Zeit zwischen dem 20.09. bis 28.02., insbesondere bei zu dichtem Humus. Aufgrund der möglichen späten Brut der Felderhöhen darf ein Graben im Herbst nicht vor dem 01.09. erfolgen.

- generell kein Einsatz von Blöcken und Düngemitteln,
- Streifende durch Bewirtschaftung sowie wie möglich reduzieren.

2. Grünflächen

Die Grünflächen sind zu mindestens 30% mit Einzelbäumen und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen locker zu bepflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

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

Für die Wohngebäude WA 1 und die maximale Freisitzung mit 9 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 2 wird die maximale Freisitzung mit 11,5 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 3 wird die maximale Freisitzung mit 5,5 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt. Für die Wohngebäude in WA 4 wird die maximale Freisitzung mit 7,2 m über dem Unteren Bezugspunkt (der Bezugshöhe) begrenzt.

Untere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenartigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

Die Freisitzung (FH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geeigneten Hauptansicht definiert. (Die festgesetzte Freisitzung ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.)

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die photovoltaischen Anlagen und Sonnenkollektoren dürfen nicht über 0,8 m nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den mit - a - festgesetzten Baugruben wird gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise mit einer Längsabschneidung von 25 m zu errichten.

3.2 Die gartenspezifische räumliche Begrenzung darf im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) durch Terrassenüberdachungen und Kalthausanlagen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) wird gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 3 BauGB eine maximale Grundstücksgröße von 260 m² festgesetzt.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Garagen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In WA 3 und WA 4 sind Stellplätze (St), Carports (Ca) und Nebenanlagen (NA) ausschließlich in den dafür Zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

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

5.1 Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten und ein Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5.2 Für die zwingend zweigeschossigen Gebäude in offener Bauweise sind maximal acht Wohneinheiten zulässig.

5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

6. Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Bereiche für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fische für Maßnahmen

7.1 Auf der mit der Maßnahme 1 gekennzeichneten Fläche ist eine einjährige Hecke zu pflanzen. Die Hecke ist wie folgt herzustellen: Pflanzung mit Abstand von 2 m in der Reihe aus Sträuchern, die eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreiten. Pflanzensorten: Wildrosen und Johannisbeeren (Ribes rubrum, Ribes rubrum, Rosa canina, Rosa rugosissima), Pflanzqualität: Qualität gemäß FLL-Richtlinie: Sträucher, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 **Vorgärten**

Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der abschließenden Verkehrsfläche und Straßenseite der Baugruppe. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zufahrt zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet:

- Diese Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und müssen mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Stützmauern versehen sein. Stein- und Kiesflächen o.ä. dürfen nicht zu unbedeckten Flächen und sind im Vorgarten nicht zulässig.
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 0,00 m bedeckt werden.
- Nebenanlagen sind in den Vorgärten zulässig, hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünt sind. Entsorgung (Planungskriterium) ist auf der Seite mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.
- Als Abgrenzung zur öffentlichen Erschließung sind Hecken (Höhe maximal 100 cm) zulässig. Zäune sind straßenbegrenzend nur auf der Innenseite dieser Pflanzung zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.

7.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten

Vor Beginn der Arbeiten und/oder dem Abriss von Gebäuden ist eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nesten, Spalten oder Höhlen in den Gebäuden, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Füllungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tieren dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzu ziehen.

7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung / Artenschutz

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Öffentlichkeit zu gewährleisten.

7.5 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. Insbesondere ist die sehr hohe Empfindlichkeit des Bodens gegen Veränderung zu beachten.

7.6 Grundwasserüberwachung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der zulässigen Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind vollständig bodenwasserrechtliche Auflagen und Auflagen, die feststehen Grundstücksfläche z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zugänge sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Porensperre) oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasengittern, wasserundurchlässige Decke, Schottermassen etc.) auszuführen.

7.8 Zuordnungsfestsetzung zum externen Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3, 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zuordnung Artenschutz

Zur Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) der von Vorhaben in artenschutzrechtlich relevanter Weise betroffenen Lebensstätten von Felderhöhen und Rabukken werden die erforderlichen Maßnahmen auf der direkt angrenzenden Kompensationsfläche der Gemeinde Nordkirchen umgesetzt.

Die Kompensationsfläche der Gemeinde Nordkirchen umfasst angrenzende Talbereiche (ca. 3,2 ha) des Flurstücks 8 in der Flur 13 der Gemarkung 5066 Südkirchen. Das für diese Flächen gültige Biotopmanagementkonzept erfolgt unter Hinweis in diesen Satzungen.

Zuordnung Eingriffsmäßigkeit

Die Eingriffsmäßigkeit im Plangebiet ermittelt ein Defizit von 54.253 Wertehinheiten. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden multikriterial zur Kompensation des Eingriffs gemäß Eingriffsmäßigkeit herangezogen. Die Maßnahmen führen zu 96.000 Wertehinheiten. Nach Abzug des Eingriffswertes verbleiben 41.747 Wertehinheiten, die dem Ökotoke der Gemeinde Nordkirchen gutgeschrieben werden.

Zuordnung Eingriffsmäßigkeit der 1. Änderung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsmäßigkeit für die 1. Änderung des Bebauungsplans ermittelt ein Defizit von 2.707 Wertehinheiten (Biotop 10.789 Wertehinheiten, Planung 8.082 Wertehinheiten). Das Defizit von 2.707 Wertehinheiten wird über das Ökotoke der Gemeinde Nordkirchen ausgeglichen.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Zum Schutz vor Verkehrsmitteln sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ext}$) für die Außenbereiche (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II

Außenbereiche in Wohnungen u.ä. erf. $R_{w,ext} = 37$ (35) dB (A) erf. $R_{w,ext} = 32$ (30) dB (A)

Bürosräume u.ä. erf. $R_{w,ext} = 40$ dB (A) erf. $R_{w,ext} = 37$ (35) dB (A)

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

9.2 **Lärmschutzwand/-wall**

Im entsprechend gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand/-wall mit einer Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten. Eine Lärmschutzwand muss so vor den Verkehrswegen ausgeführt sein, dass ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 entsprechen.

2. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a. b. BauGB)

Für alle Pflanzgebote gilt in gleicher Weise:

Die Gehölzvielfalt ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1 und 2). Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatung sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Ausnahmen gelten für externe 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 Bedarf zu ersetzen. Alle vegetationsrechtlichen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbauarbeiten auszuführen.

10. Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Die öffentliche Grünfläche / Spielplatz ist zu mindestens 30% mit Einzelbäumen und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen locker zu bepflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

10.2 Pflanzgebot A Lärmschutzwand

Die gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 50% mit Einzelbäumen und Strauchgruppen auf extensiven Wiesenflächen locker zu bepflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

10.3 Pflanzgebot B Baureihe zur Ortsanerkennung

Die mit dem Pflanzgebot - B - gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 11 Bäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18-20 cm) zu bepflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2).

10.4 Pflanzgebot C Straalenbäume

In der Planstraße sind mindestens 33 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18-20 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2). Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist daraufhin zu begrünen.

10.5 Pflanzgebot D Heckenpflanzung

Die mit dem Pflanzgebot - D - gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 cm) je 10 laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 0,5 m und einer Erhöhung von max. 1,8 m zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3).

10.6 Wasserverschärfende Fläche (Regenrückhaltung)

Die Fläche für die Wasserverschärfung ist entlang der Parzellengrenze einzugraben (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1). Die Fläche für die Wasserverschärfung ist entlang der Parzellengrenze einzugraben (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1).

10.7 Begrünung von privaten Stellplatzanlagen

Im Bereich von Stellplätzen ist je angelegte 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 daraufhin zu begrünen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2).

11. Nachweis von Stellplätzen (§ 48 Abs. 3 BauNVO NRW)

Gemäß § 48 Abs. 3 BauNVO NRW ist für Mehrfamilienhäuser im Bereich mit zwingend zweigeschossiger Bauweise je 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz zu errichten. Je Wohneinheit in Einzel- und Doppelhaushäusern sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei ungenutzter Fläche ist die Stellplatzzahl anzurunden.

Je Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) ist 1 Stellplatz zu errichten.

B Festsetzungen gemäß § 96 BauN i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dacheneindeckung

Gegenüber der Dachfläche (mit Ausnahme der Garagen) sind im WA 1 und WA 2 mit roten bis rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpappen (Ziegel oder Dachsteine) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Bauparce dasselbe Material zu verwenden. Für untergeschobene Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig. Solarenergetische Dachanlagen sind zulässig.

2. Dachform und Dachausbildung

Alle Dachformen sind zulässig. Bei geneigten Dächern im WA 1 und WA 2 sind nur Dachneigungen zwischen 25 und 45° zulässig. Im WA 3 sind ausschließlich mit 25:37° auf Flachdächern, im WA 4 und ausschließlich Satteldächer mit 25:37° Dachneigung zulässig. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Dachausbau (Dachstuhl) bei geneigten Dächern sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Breite von 23 d Traufhöhe zulässig. Sie müssen mind. 1,00 m vom Ortsgang entfernt sein und von der Traufhöhe vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. In den WA 3 und WA 4 keine Dachausbauten zulässig. Dachneigungsschritte sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) mit den genannten Abmessungen zulässig.

3. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind mit legeren, helldünen bis dunkelbraunen Klinker, mit rot- bis dunkelbraunen oder weiß-graunem Putz oder aus Holz (außen lasiert, naturbelassen oder weiß) / einer Kombination auszuführen. Für untergeschobene Teilflächen (max. 10 % der gesamten Wandfläche einer Bauteile) dürfen andere Materialien verwendet werden. Bei Doppelhäusern ist je Bauparce gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.

4. Vorgärten

Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der abschließenden Verkehrsfläche und Straßenseite der Baugruppe. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zufahrt zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet:

- Diese Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und müssen mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Stützmauern versehen sein. Stein- und Kiesflächen o.ä. dürfen nicht zu unbedeckten Flächen und sind im Vorgarten nicht zulässig.
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 0,00 m bedeckt werden.
- Nebenanlagen sind in den Vorgärten zulässig, hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünt sind. Entsorgung (Planungskriterium) ist auf der Seite mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.
- Als Abgrenzung zur öffentlichen Erschließung sind Hecken (Höhe maximal 100 cm) zulässig. Zäune sind straßenbegrenzend nur auf der Innenseite dieser Pflanzung zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.

5. Grundstücksentwässerungen

Entwässerungen von Vorgärten, die in ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite als Sichtschutzwand zu errichten, mechanisch zulässig mit einer Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet.

6. Garagen / Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Länge- oder Rückseite an öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß-/Radwege) grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Straßenseite mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet. Die Außenseite der Sichtschutzwand ist mit einem Material zu bepflanzen, das eine Wuchshöhe von 2 m nicht überschreitet.

D Hinweise

<