

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 928), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 4
- WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
- H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- ED Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F + R Fußweg / Radweg
- o Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN UND ABRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen - Lärmschutzwahl H = 3,0 m gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz)

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rosenstraße West“ gleichzeitig Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rosenstraße West“ gem. § 9 (7) BauGB
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- o siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1
- o Lärmschutzwand (Höhe siehe Planeintrag)
- o Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- o Vorhandene Flurstücksgrenze
- 591 Vorhandene Flurstücksnummer
- o Vorhandene Gebäude
- o Vorhandene Bäume
- o Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- 35 - 45° Dachneigung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 DACHFORM UND DACHAUSBILDUNG

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Dachaufbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 50 % der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Übergang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. Dachanschnitte sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) zulässig mit den genannten maximalen Abmessungen.

2 DACHEINDECKUNG

Geneigte Dächer sind mit rot- bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glasiert) einzudecken. Die Außenwandflächen sind mit rot-braunem Klinker, mit rotem, rot-braunem oder hellem Putz oder aus Holz, dunkel lasiert, natur belassen oder hell gestrichen – auch in Kombination – auszuführen. Für untergeordnete Teileflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baugruppe) dürfen andere Materialien verwendet werden (z.B. Schiebeten (betrauhete Schalinge)). Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.

3 AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind mit rot-braunem Klinker, mit rotem, rot-braunem oder hellem Putz oder aus Holz, dunkel lasiert, natur belassen oder hell gestrichen – auch in Kombination – auszuführen. Für untergeordnete Teileflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baugruppe) dürfen andere Materialien verwendet werden (z.B. Schiebeten (betrauhete Schalinge)). Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.

4 VORGARTENGESTALTUNG UND ENFRIEDUNG

Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken (Höhe maximal 100 cm) zulässig. Zäune sind straßenabgewandt nur auf der Innenseite der Abpflanzung zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten. Hecken sind mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m).

HINWEISE

1 DENKMÄLER
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Lärparablen in der natürlichen Bodenschicht) 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 DSCHG NRW).

2 ALTSTÄTEN
Ein Verstoß auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

3 BERGBAU
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das grundsätzlich für die Kohleförderung im Untertagebau vorgesehen ist. Konkrete Sicherungsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen. Es erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

4 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

5 EINSICHTNAHME UNTERLÄGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Nordkirchen, Bohlenstraße 2, 59394 Nordkirchen, Zimmer/Raum..... innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA* sind die Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zugelassen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen.
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Flanzzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Unterseite Dachhaut (Unterseite Planne / Oberkante Konterlatte / Unterspannbahn).

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen ist der Bereich im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW.
Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (Entsorgung der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Eckstulpe) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNHEIMEN
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In den Bereichen mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohneinheit maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße K2 n und der Bergstraße werden bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten: (Grundlage: A. Geise, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße-West“ in Nordkirchen, Münster, 16.10.2014)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R _{w, res} des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB

6.1 Auf der mit P1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche (Lärmschutzwahl) entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind bodenständige Sträucher (70%) und Bäume I, Ordnung (20 %) und II, Ordnung (10%) gem. Pflanzliste anzupflanzen.

6.2 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein Baum II, Ordnung, HSt, 3xv, StU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 cm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahren etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

6.3 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste Liste der wahlweise zu verwendenden Pflanzen:

Bäume I, Ordnung	Acer campestre	Bergahorn	Bäume II, Ordnung	Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche	Stieleiche	Betula pendula	Sandbirke	
Quercus robur	Wirtelröhle	Wirtelröhle	Prunus spinosa	Hainbuche	
Tilia cordata	Winterschneise	Strobilifer	Prunus spinosa	Waldrebe	
		Sorbus aucuparia	Prunus spinosa	Wildbirne	
			Prunus spinosa	Vogelbeere	

7 AUSGLEICHSMASSNAHMEN
gem. § 9 (1a) BauGB

7.1 Die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB werden dem Eingriffsverursacher zugeordnet.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Planunterlagen:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1.000
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Haltem an See, den

Der Rat der Gemeinde hat am 04.07.2013 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planung und Umwelt vom 06.02.2014 in der Zeit vom 16.10.2014 bis einschließlich 17.11.2014 stattgefunden.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat mit Schreiben vom 14.10.2014 in der Zeit vom 23.10.2014 bis einschließlich 24.11.2014 stattgefunden.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

Der Ausschuss für Bauen und Planung hat am 27.11.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches die öffentliche Auslegung beschlossen.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - u.a. Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.03.2015 bis einschließlich 05.04.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 28.04.2015 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes samt Begründung als Satzung beschlossen.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 07.05.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

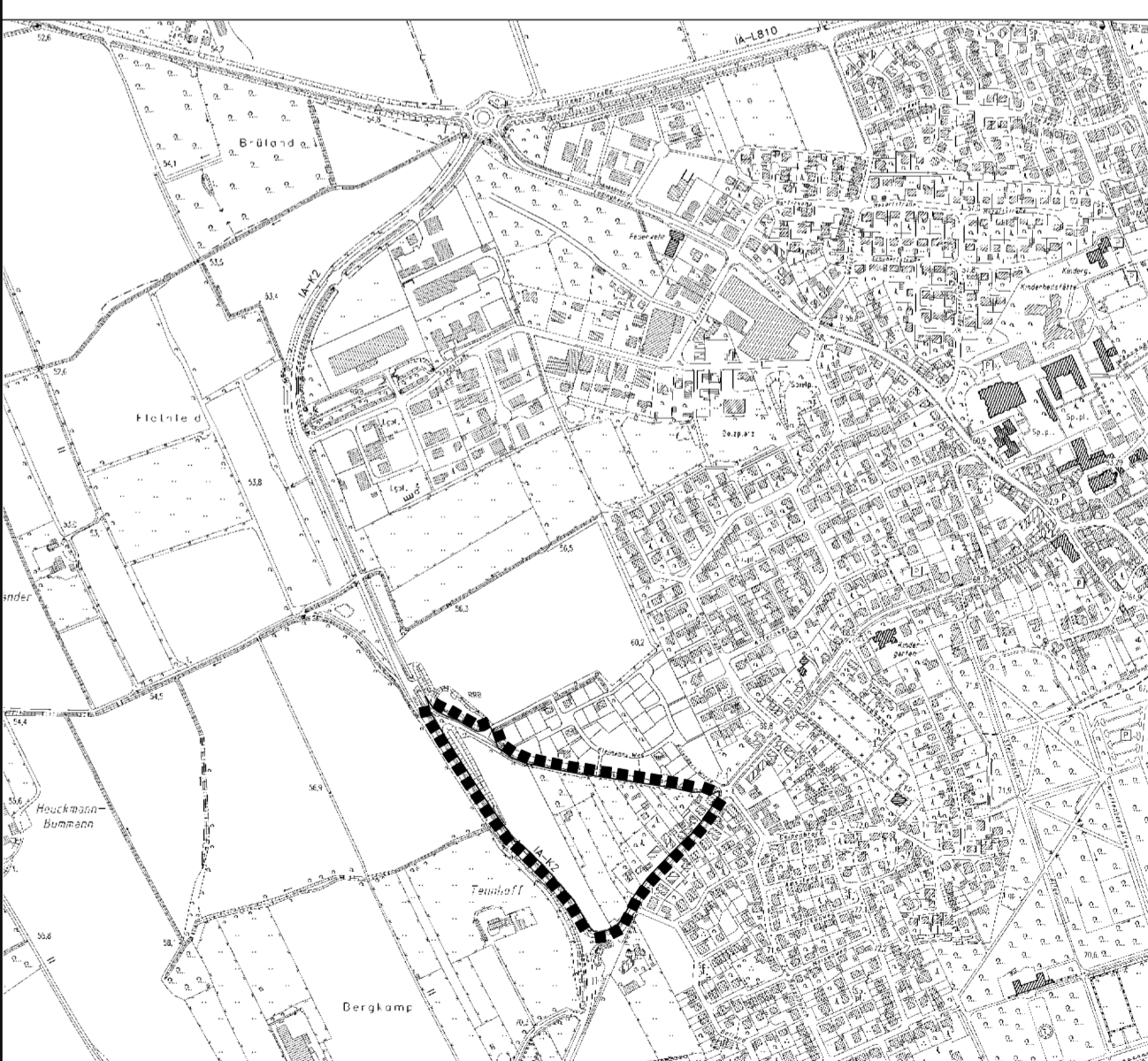
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 07.05.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechtskraft erlangt.
Nordkirchen, den

Bürgermeister

GEMEINDE NORDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„ROSENSTRASSE – WEST“ - 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		NORDEN
DATUM	28.10.2008 Ursprungsplan	
	28.04.2015 1. Änderung Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
PL ^{GR}	128 x 60	
BEARB.	V./Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Dewer, Straße 11 • D-48623 Coesfeld Telefon +49 251 9438-0 • Telefax 4068 info@wolterspartner.de