

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - FH max: Maximale First- bzw. Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
 - H max: siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o Offene Bauweise
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - F + R Fußweg / Radweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG** gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung:
 - RRB Regenrückhaltebecken
- GRÜNFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Spielfeld
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB
- Fläche für Aufschüttung / Lärmschutzwall (Höhe: 3,00 m)
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rosenstraße West" (I. Bauabschnitt)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Rosenstraße West" - 1. Änderung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Westliche Umgehungsstraße"
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Lärmpegelbereiche, siehe Hinweis Nr. 4
- Gemarkung:** Nordkirchen
Flur: 16
Flurstücke: mehrere
Katasterstand: März 2019

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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 08.07.2016 (GV NRW S. 559), 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

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), 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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Bäume
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
 - Geplante Straßenhöhen (werden im weiteren Verfahren ergänzt)
 - Bestandshöhen
 - Vorhandener Regenwasserkanal
 - Vorhandener Schmutzwasserkanal
- FESTSETZUNGEN** gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
 - 30 - 45 ° Dachneigung
 - SD / FD Satteldach / Flachdach

TEXT

- FESTSETZUNGEN** gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Behälter-gewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbau-betriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der maximal zweigeschossigen Gebäude darf die Höhe von 9,50 m und die Gebäudehöhe der zwingend zweigeschossigen Gebäude die Höhe von 10,50 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte First- und Gebäudehöhe im geometrischen Mittelpunkt des Hauptbaukörpers ist die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsflächen der endgültigen Erschließungsanlage auf der Grundlage der endgültigen, gemessen in der Straßenecke im geometrischen Mittelpunkt der an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt zu der der Hauseingang orientiert ist. Die Bezugshöhen in Meter über NHN sind im Bebauungsplan eingetragen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäude- bzw. Firsthöhe ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich der offenen Bauweise sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein Baum II. Ordnung, HSt, 3cv, StU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unverstetelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die genauen Baumschneidpunkte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung 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 pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata
Bäume II. Ordnung: Bergahorn, Esche, Stieleiche, Winterlinde
Sträucher: Amelanchier lamarckii, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus baccata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Prunus padus, Prunus spinosa
Sträucher: Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix aurita, Zweigflügler Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Salix cinerea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus
Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Wildspieß, Wilderrose, Roter Holunder, Schneeball
 - Als weitere Festsetzung zur Grundstücksnutzung ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO sicherzustellen, dass dort, wo die seitliche Abstandsfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Eckgrundstück), die Längsseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet wird, um hier eine seitliche Eingrünung zu sichern.
 - Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen zugerechneter Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze) sind unversegt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen. Zulässig sind maximal zwei Stellplätze im Vorgarten.
 - NACHWEIS VON STELLPLÄTZEN** (gem. § 48 (3) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)
 - Gem. § 48 (3) BauO NRW nach Stellplatzregelung der Gemeinde ist für die Mehrfamilienhäuser im Bereich mit zwingend zweigeschossiger Bauweise je 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz zu errichten. Je Wohneinheit in Einzel- und/oder Doppelhäusern sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei ungerader Zahl ist die Stellplatzzahl aufzurunden.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN** GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- DACHFORM UND DACHAUSBILDUNG**
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
Dachaufbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 50 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Organg entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten.
Dachneigungen sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) zulässig mit den genannten maximalen Abmessungen.
Alle Dachformen sind zulässig.
 - DACHENDECKUNG**
Geneigte Dächer sind mit rot- bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplanken (nicht glasiert) einzudecken.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig.
Solarenergetische Dacheindeckungen und Gründächer sind zulässig.
 - AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen sind mit rot- bis dunkelbraunem Klinker, mit rot- bis dunkelbraunem oder weiß-grauem Putz oder aus Holz (dunkel lasiert, natur belassen oder weiß / grau gestrichen) - auch in Kombination - auszuführen.
Für untergeordnete Teillflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Bauteile) dürfen andere Materialien verwendet werden.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.
 - VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDRUNG**
Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken (Höhe maximal 100 cm) zulässig. Zäune sind straßenabgewandt nur auf der Innenseite der Hauptfirstrichtung zulässig und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.
Einfriednungen von Vorgärten, die mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite als Sichtschutz nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m).
Die im Bebauungsplan punktierten „Vorgartenflächen“ sind unversegt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen. Zulässig sind maximal zwei Stellplätze im Vorgarten.
 - GARAGEN / STELLPLÄTZE**
Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodensunden, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabrungen in der natürlichen Bodenschichten) 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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- AUSGLEICHSMASNAHMEN**
... wird im weiteren Verfahren geklärt ...
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.
- IMMISSIONSSCHUTZ**
Für die im Lärmpegelbereich II (siehe Gutachten Richters & Hüls, Ahaus 02.04.2020) liegenden 4 Grundstücke wird empfohlen, Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) im 1. OG zur Lärmquelle abgewandter Seite anzubauen.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
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 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ...
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am 19.12.2019 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: ...

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: ...

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ...
 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 ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
 Nordkirchen, den ...

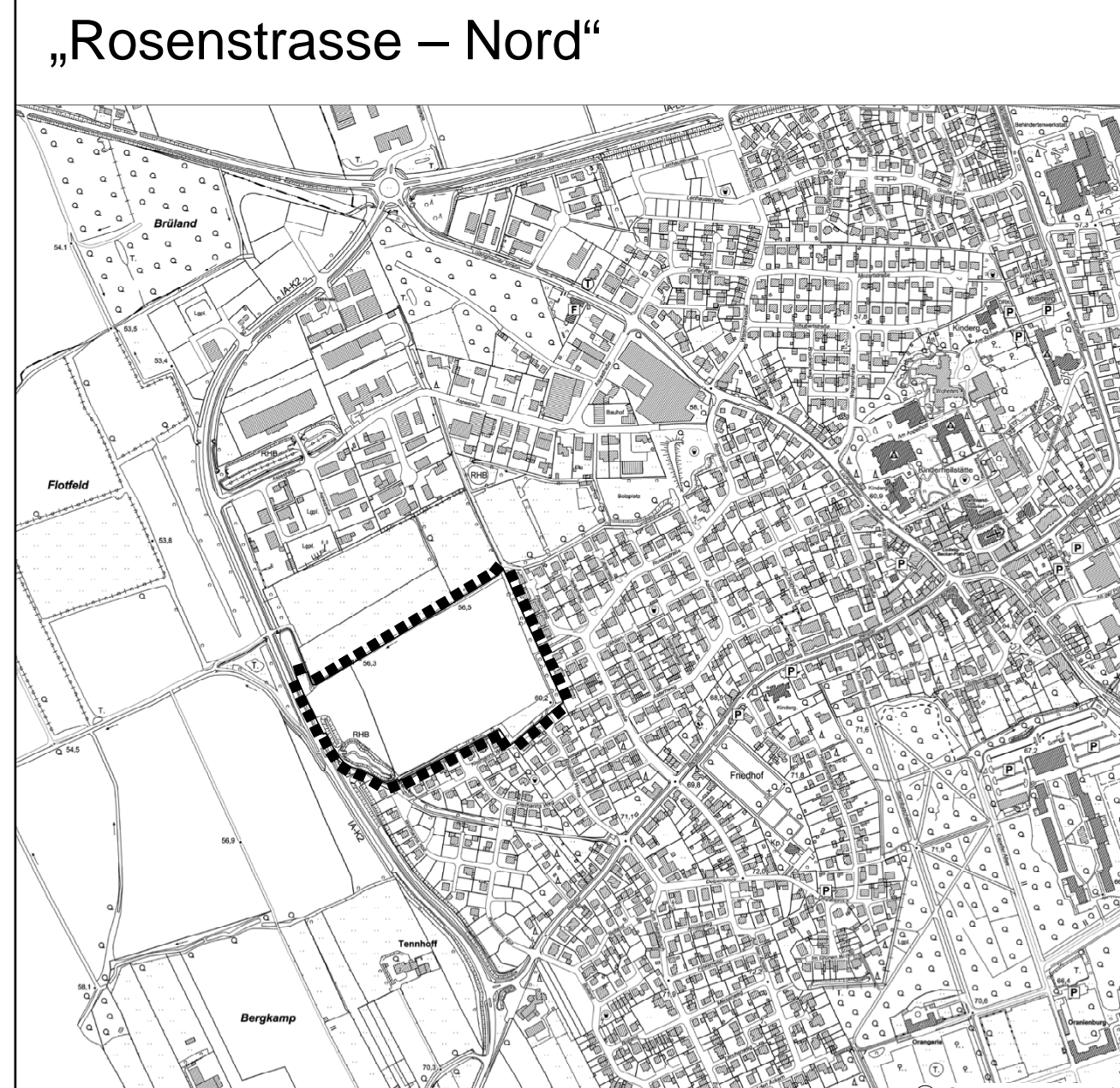
Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Nordkirchen, den ...

Bürgermeister: ...

GEMEINDE NORDKIRCHEN

Bebauungsplan NK 67
 „Rosenstrasse – Nord“



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	27.10.2020
PL ^{gr}	128 x 60
BEARB.	Vj/Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

Logo: WP/WoltersPartner
 Stadtplanner GmbH
 Datteln 45874
 Telefon 02543 9488-0 • Fax 9488 100
 wdp@wolterspartner.de