

# Gemeinde Nordkirchen

## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp"

Gemarkung: Nordkirchen  
 Flur: 12  
 Flurstücke: 331  
 Größe des Plangebietes: 4714 m<sup>2</sup>

### Bestandteile der Bebauungsplan-änderung:

- A. Ursprungsfassung des Bebauungsplanes
- B. 5. Änderung des Bebauungsplanes
- C. Rechtsgrundlagen
- D. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

### Beigefügt ist dieser Bebauungsplan-änderung:

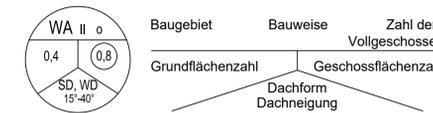
- Begründung

### C. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041);  
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);  
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);  
 § 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 Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);  
 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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218, ber. S. 304a);  
 Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Gemeinde Nordkirchen, Fachbereich Bauen-Planung-Umwelt, Bohlenstraße 2, 59394 Nordkirchen, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgehalten.

### D. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



#### D.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lohkamp"

#### D.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

#### D.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.  
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

- maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

#### D.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- offene Bauweise
  - Baugrenze
- Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### D.4 Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 und (6) BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

#### D.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind allgemein zulässig. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Bei einer sich daraus ergebenden ungraden Gesamtzahl ist auf die nächst höhere Zahl aufzurunden.

#### D.6 örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel- und Walmdach) mit einer Dachneigung von 15° bis 40°.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen.

Sollten diese mit Flachdach ausgestaltet werden, so ist ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig und ausdrücklich erwünscht.

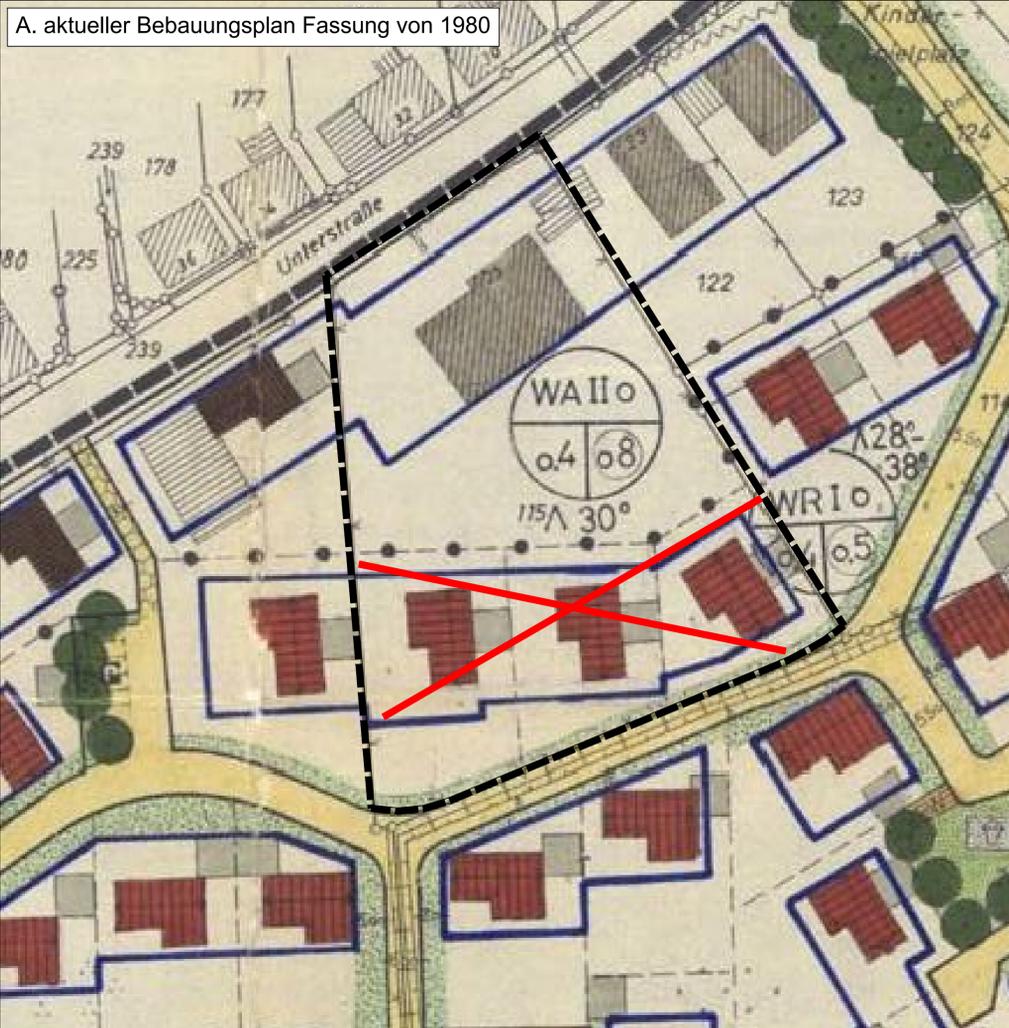
Außenwandflächen sind als Klinkerfassade zu gestalten. Untergeordnete Teilflächen (max. 30 % des gesamten Wandflächenmaterials, untergeordnete Bauteile, Balkone) dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden. Garagen dürfen auch mit Putzfassade gestaltet werden.

Doppelhäuser sind in gleichem Material bzw. gleicher Farbe sowie mit gleicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

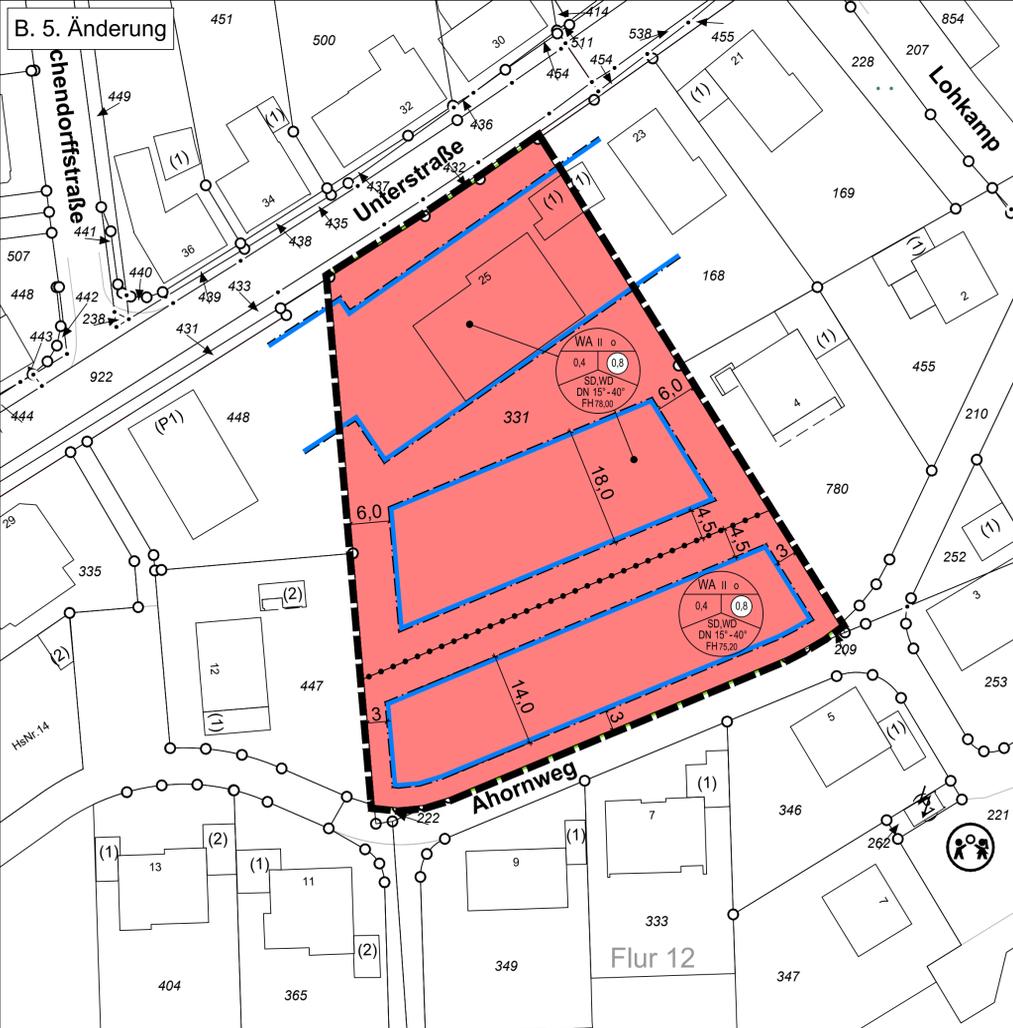
### E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- z.B. 3/ Maßzahl (in m) 402 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze Flur 12 Flurbezeichnung

### A. aktueller Bebauungsplan Fassung von 1980



### B. 5. Änderung



Der Ausschuss für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp", gem. § 2 (1) BauGB, beschlossen.

Der Beschluss ist am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann  
(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Bauen und Planung der Gemeinde Nordkirchen hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann  
(Bürgermeister)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB bekannt gemacht worden. In einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB "Überwachung der Umweltauswirkungen" ist nicht anzuwenden.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann  
(Bürgermeister)

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" mit der Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB auf die Dauer eines Monats vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann  
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am \_\_\_\_\_ über die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB entschieden und die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" als Satzung, sowie die Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann  
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Nordkirchen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" ist am \_\_\_\_\_ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis wo und wann die verbindliche Bauleitplanung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" damit gem. § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Dietmar Bergmann  
(Bürgermeister)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp" dem Stand der durch den Kreis Coesfeld bereitgestellten digitalen Liegenschaftskarte vom \_\_\_\_\_.

Nordkirchen, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Nordkirchen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Bodenkenntnisse  
 Wenn bei Bodenarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG NRW (Denkmal- schutzgesetz) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Nordkirchen oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918911, anzuzeigen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub  
 In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagern zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen. Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Altlasten  
 Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlastenstandorte bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) zu verständigen.

Kampfmittel  
 Im Vorfeld von Bautätigkeiten sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben einer Sondierung zu unterziehen. Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen“ ist hierbei anzuwenden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Baubefälle  
 Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baubefälle zu trennen.

Artenschutz  
 Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Zur weitestgehenden Vermeidung der Tötung von Amphibien in der aquatischen Lebensphase sind die Bauarbeiten zum Rückbau des Gewässers im Zeitraum vom 01.08. bis zum 31.07. durchzuführen. Zu dieser Zeit halten sich in der Regel keine Kauquappen / Larven in Gewässern auf und die zu erwartenden Amphibienarten befinden sich noch nicht in Winterlethargie, so dass die Tiere bestmöglich vor den Bauarbeiten ausweichen können.

Ausnahme: Sollten Bauarbeiten zum Rückbau des Gartenteiches in der Zeit vom 16.11. bis zum 31.07. unausweichlich sein, kann das Gewässer im Vorfeld der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Amphibien untersucht werden. Sollten Amphibien festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung (z.B. Umsiedlung von Amphibien) durchzuführen. Werden keine Amphibien festgestellt, sollten die Bauarbeiten möglichst zeitnah nach der Kontrolle beginnen.

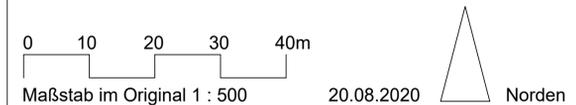
# Gemeinde Nordkirchen

## 5. Änderung des Bebauungsplanes "Lohkamp"

Verfahrensstand:  
 Entwurf  
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0, Bereitsteller: Land NRW (2020) (https://www.govdata.de/dl-zero-2-0)



**Drees & Huesmann**

Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon +49 5205 72980  
 fax +49 5205 72982  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de