

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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 (S. 53), 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. 669), 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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 siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o / o' Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
H Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
F + R Fußweg / Radweg  
Verkehrsflächenbegleitgrün

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
Zweckbestimmung:  
RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche  
Zweckbestimmung:  
S Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Fläche für Aufschüttung

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

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

Lärmpegelbereich II Lärmpegelbereiche, siehe Hinweis Nr. 5

Lärmschutzwand H max. 3,00 m. Unterer Bezugspunkt der baulichen Anlage ist die Fahrbahnoberkante am befestigten Fahrbahnrand Ferdinand-Kortmann Straße (Höhen ü. NN siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Gemarkung: Nordkirchen  
Flur: 16  
Flurstücke: mehrere  
Katasterstand: März 2019

**BESTANDSRARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Gebäude mit Hausnummer  
Vorhandene Bäume  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung  
Geplante Straßenhöhen (werden im weiteren Verfahren ergänzt)  
Bestands-/Geländehöhen in Meter über NN  
Vorhandener Regenwasserkanal  
Vorhandener Schmutzwasserkanal

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30 - 45 ° Dachneigung  
0 - 10 ° Flachdach  
10 - 20 ° Pultdach

**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 sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.  
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 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 zugeordneten Erschließungslage auf der Grundlage der endgültigen Ausbauplanung, gemessen in der Straßennachse 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 Bezugshöhe sind dem Straßenausbauplan mit Stand vom 16.08.2021 zu entnehmen.  
Oberer Bezugspunkt für die Gebäude- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.

3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten und je Reihenhäuser maximal 1 Wohneinheit zulässig.  
Im Bereich der offenen Bauweise sind je Grundstück maximal 8 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich der offenen Bauweise (mit o' gekennzeichnet) sind maximal 9 Wohneinheiten zulässig.

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

4.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen (Breite 9,00 m bzw. 6,50 m) ist mindestens alle 20 m ein Baum II, Ordnung, HSI, 3xv, SIU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die neuen Baumstandorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrt etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

4.2 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, Quercus robur, Tilia cordata  
Bäume II. Ordnung: Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, Malus sylvestris, Pyrus pyrastra, Sorbus aucuparia  
Sträucher: Amelanchier lamarckii, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Elaeagnus europaeus, Prunus padus, Prunus spinosa  
Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde  
Feldahorn, Sandbirke, Harleibuche, Wildpappel, Wildbirne, Vogelbeere  
Felsenbirne, Bluthorntriegel, Hasel, Zweigflügler Weißdorn, Engfrüchtiger Weißdorn, Sambucus nigra, Traubenkirsche, Schlehe  
Faulbaum, Hundrose, Ohrenweide, Salweide, Grauweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Schneeball

4.3 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO ist sicherzustellen, dass dort, wo die seitliche Abstandsfläche eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt (Eckgrundstück), die Längs- oder Rückseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet wird, um hier eine seitliche Eingrünung zu sichern.

4.4 Die Vorgartenflächen (Flächen zwischen zugeordneter Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze) sind unversiegelt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen. Zulässig sind maximal zwei Stellplätze im Vorgarten.

5 NACHWEIS VON STELLPLÄTZEN (gem. § 45 (5) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

5.1 Nach Stellplatzregelung der Gemeinde ist für die Mehrfamilienhäuser im Bereich mit zwingend zweigeschossiger Bauweise je 50 m<sup>2</sup> 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

1 DACHFORM UND DACHAUSBLUDUNG  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.  
Dachausbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 50 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Obergang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten. Alle Dachformen sind zulässig.

2 DACHEINDECKUNG  
Geneigte Dächer sind mit rot bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (nicht glasiert) einzudecken.  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig.  
Solarenergetische Dacheindeckungen und Gründächer sind zulässig.

3 AUSSENWANDFLÄCHEN  
Die Außenwandflächen sind mit rot bis dunkelbraunem Klinker, mit rot bis dunkelbraunem oder weißem bis grauem Putz oder aus Holz (dunkel lasiert, natur belassen oder weiß / grau gestrichen) – auch in Kombination – auszuführen.  
Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baueinheit) dürfen andere Materialien verwendet werden.  
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.

4 VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNG  
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.  
Einfriedungen von Wohnanlagen, 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 Flächen zwischen Straßenverkehrsfläche auf der Zugangseite und Baugrenze (Vorgärten) sind unversiegelt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen.

5 GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN  
Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen 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 Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**HINWEISE**

1 DENKMÄLER  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahren in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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).  
Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2 AUSGLEICHMASSNAHMEN  
Die Ausgleichmaßnahmen werden nordöstlich des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Nordkirchen, Flur 12, Flurstück 1886 (Teilfläche) und Flurstück 615 realisiert.

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

4 BERGBAU  
Das Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Der Abbau von Mineralien ist nicht dokumentiert. Somit ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

5 IMMISSIONSSCHUTZ  
Auf Grund der im Bebauungsplan eingetragenen Lärmpegelbereiche I und II bezogen auf die Ferdinand-Kortmann Straße K2 sind gemäß Schalltechnischem Gutachten Richters und Hüls, Ahaus, 02.04.2020 keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6 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 Planzeichenverordnung.

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 auszuliegen.  
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 ausgetriggert.  
Nordkirchen, den

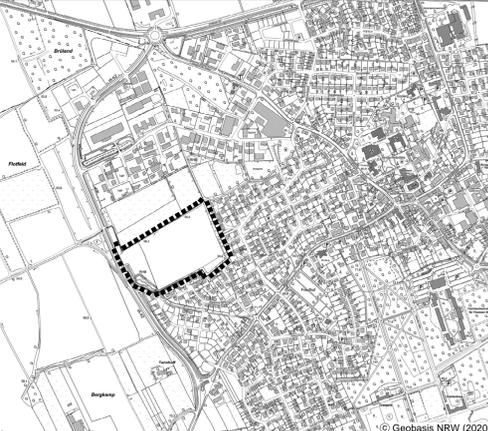
Bürgermeister Schriftführer  
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Nordkirchen, den

Bürgermeister  
Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.  
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

**GEMEINDE NORDKIRCHEN**

**Bebauungsplan NK 67 „Rosenstrasse – Nord“**



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	25.10.2021
PL GR	128 x 60
BEARB.	Vj./Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

0 10 20 30 40 60 m

WP WoltersPartner  
Dempster Straße 15 • D-48653 Conrath  
Telefon (0254) 9488-0 Fax (0254) 9488-100  
w.p@wolterspartner.de