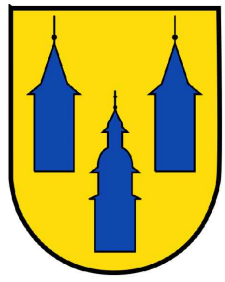


GEMEINDE NORDKIRCHEN



Bebauungsplan „Bolland/Bergstraße“

Gemarkung: Nordkirchen

Größe des Plangebietes: 0,54 ha

Flur: 16

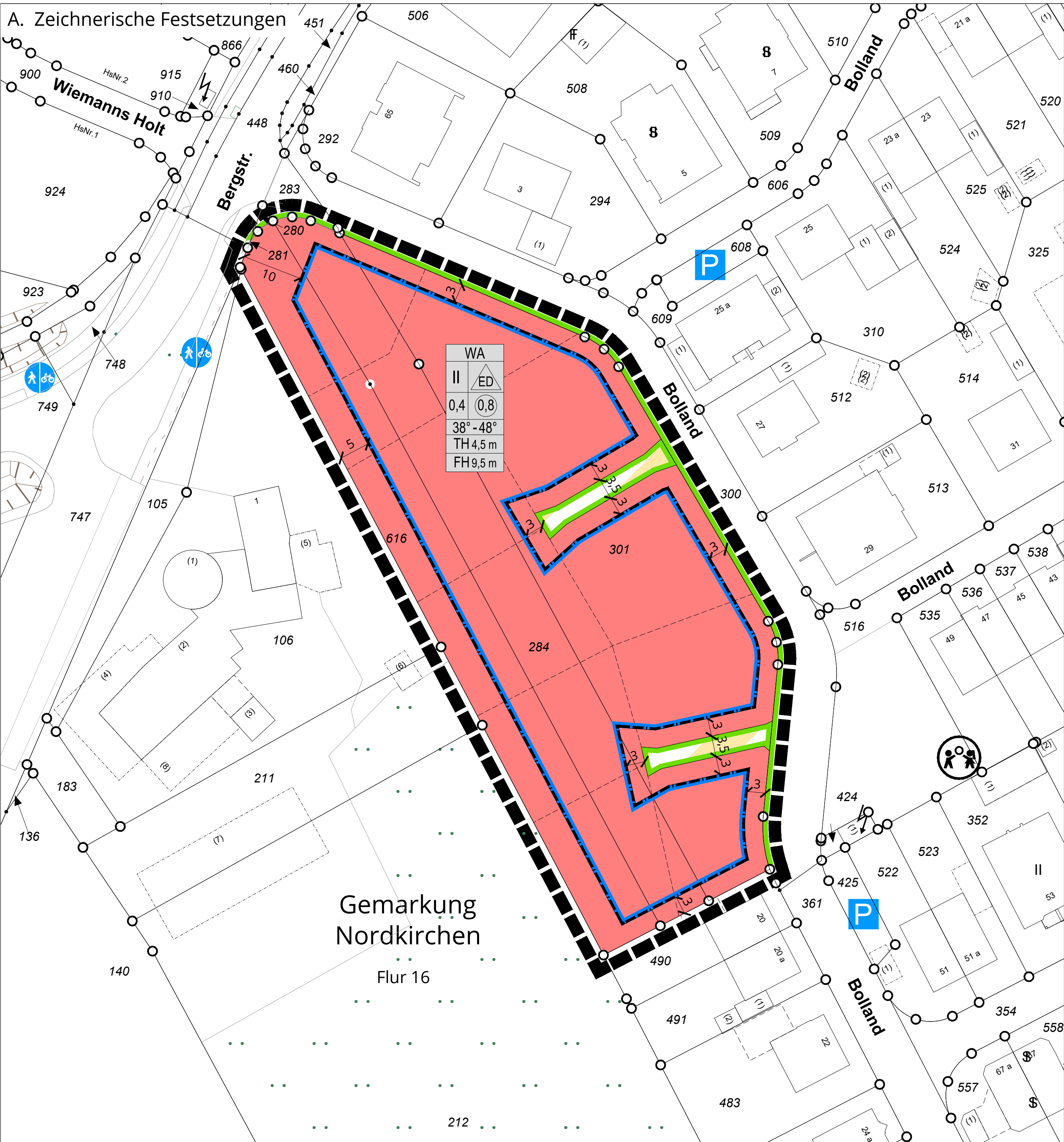
Flurstücke: 284, 301 und 616

Gebietsabgrenzung:

- Im Norden: Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 283 und 300 (tlw.) (Bolland),
- Im Osten: Durch die westliche Grenze des Flurstückes 300 (tlw.) (Bolland),
- Im Süden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 490,
- Im Westen: Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 106, 211, 212 (tlw.) und 747 (tlw.).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW
- E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt



Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

§ 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 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LbodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Gemeinde Nordkirchen, Fachbereich Bauen-Planen-Umwelt, Bohlenstraße 2, 59394 Nordkirchen einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO

Allgemein zulässig sind

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

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

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

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

- 0,4 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m maximal zulässige Traufhöhe

FH 9,5 m maximal zulässige Firsthöhe

Obere Bezugspunkte

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt eine Höhe von 72,0 m über Normalhöhennull (NNH).

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

- ED ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
- Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
- überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Straßenverkehrsfläche

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Die Festsetzungen gelten für alle Neubauten in dem Plangebiet.

Dachform und Dachneigung:

Es sind ausschließlich Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer mit Versatz zwischen den Pultdächern von maximal 1,50 m zulässig.

38° - 48° Dachneigung

Bei aneinandergelegenen Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Hier sind Flachdächer ebenfalls zulässig.

Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung ist in roten bis rot-braunen oder schwarzen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen (Ausnahme: Flachdach bei Nebenanlagen). Glasiertes Material ist unzulässig. Glasdächer zur Solarenergiegewinnung sind nicht zulässig. Photovoltaikanlagen und Wärmesolar Kollektoren sind baurechtlich gestattet. Parabolantennen müssen der Dach- oder Wandfarbe angepasst werden. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu wählen.

Dachgauben:

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 2,00 m nutzbaren Abstand zu den Giebeln (Ortgang) und Garten einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m ab Traufe betragen.

Außenwandflächen

Zulässig ist rot bis rot-braunes Sichtmauerwerk oder weißer Putz. Dies gilt ebenfalls für Garagen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 25 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Wintergärten, Erker, Gesimse, Balkone, Brüstungsfelder, Stürze etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig ist zum Beispiel Sichtbeton, Holz, naturfarbene, dunkel lasiert oder weiß gestrichen, Putz oder Zinkabdeckungen.

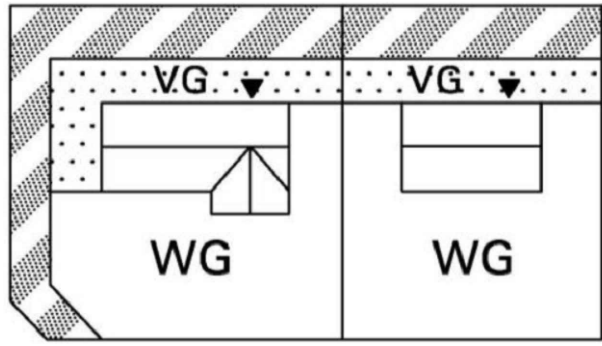
Bei Doppelhäusern sind sowohl das gleiche Material als auch die gleiche Farbe zu wählen.

Vorgärten

In Vorgärten ist der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder zur Garage.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,00 m - 5,00 m zu den Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Grundstücke/ Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Die folgende Skizze veranschaulicht den im Sinne der Planung gültigen Bereich eines Vorgartens:



Mülltonnen dürfen auch in Vorgärten untergebracht werden, solange ein ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Einfriedungen

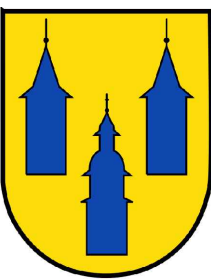
Die Grundstückseinfriedungen entlang der Vorgärten sind in Form von Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Begrünung auf Baugrundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zufahrten und Gartenwege.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

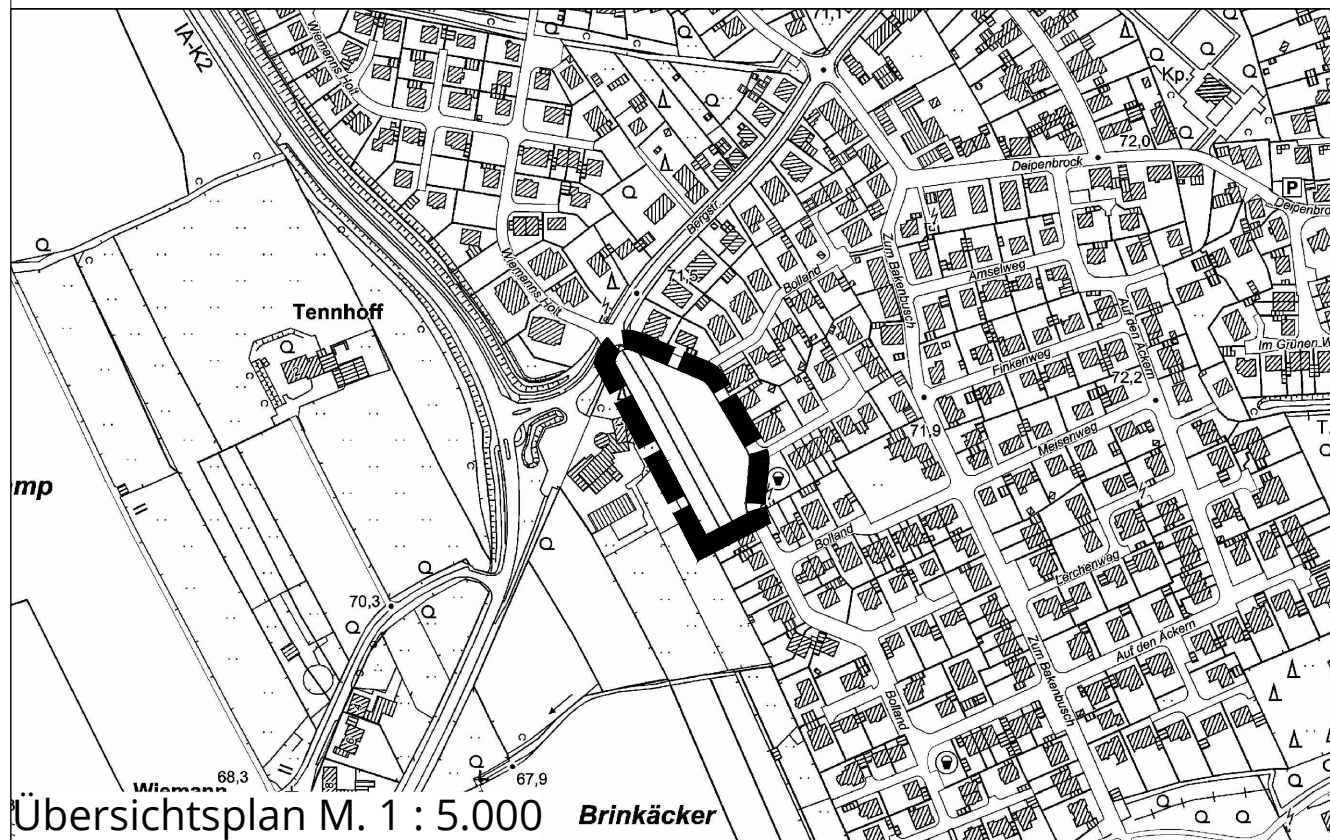
- vorhandene Bebauung
- Grenze der Flur
- 301 Flurstücksnummer
- Flur 16 Flurbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Maßzahl (in m)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



GEMEINDE NORDKIRCHEN

Bebauungsplan „Bolland/Bergstraße“

Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB



Maßstab im Original 1 : 500 10.02.2022vs Norden



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Planunterlage

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Coesfeld

Der Landrat
Abteilung 62 Vermessung und Kataster

Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss

Der Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Nordkirchen, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit von bis statt.
..... öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Nordkirchen, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan hat als Entwurf ein schließlicher Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Nordkirchen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Gemeinde am als Satzung beschlossen worden.

Nordkirchen, den

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Nordkirchen, den

Bürgermeister