

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 280, 281, 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:

- Zeichnerische Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW
- Sonstige Darstellungen, Anmerkungen, Kennzeichnungen 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 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);

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 Planinhalts (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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);

§ 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 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);

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

TH6,0m Höhe der baulichen Anlagen maximal zulässige Traufhöhe

FH9,5m 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 die Höhe der fertig ausgebauten Straße „Bolland“, am nächstgelegenen Punkt des Hauptgebäudekörpers zur Straße „Bolland“.

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 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einem Doppelhaus auf eine Wohnung beschränkt. Bei Gebäuden für Geflüchtetenunterkünfte können bis zu 6 Wohnungen zugelassen werden.

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Die Festsetzungen gelten für alle Neubauten in dem Plangebiet.

Dachform und Dachneigung:

Es sind ausschließlich Satteldächer, Zelt- und Walmdächer sowie 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.

25° - 48° Dachneigung

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

Dachaufbauten und -einschnitte sind grundsätzlich erst ab 35° und nur in einer Geschossebene zulässig.

Außenwandflächen

Zulässig ist rot bis rot-braunes sowie beige-graues 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, naturfarben, dunkel lasiert oder weiß gestrichen, Putz oder Zinkabdeckungen.

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

Zahl der Stellplätze

Bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrtbarkeit hintereinander angelegt werden. Bei Gebäuden für Geflüchtetenunterkünfte kann eine reduzierte Anzahl der Stellplätze zugelassen werden.

Begründung auf Baugrundstücken

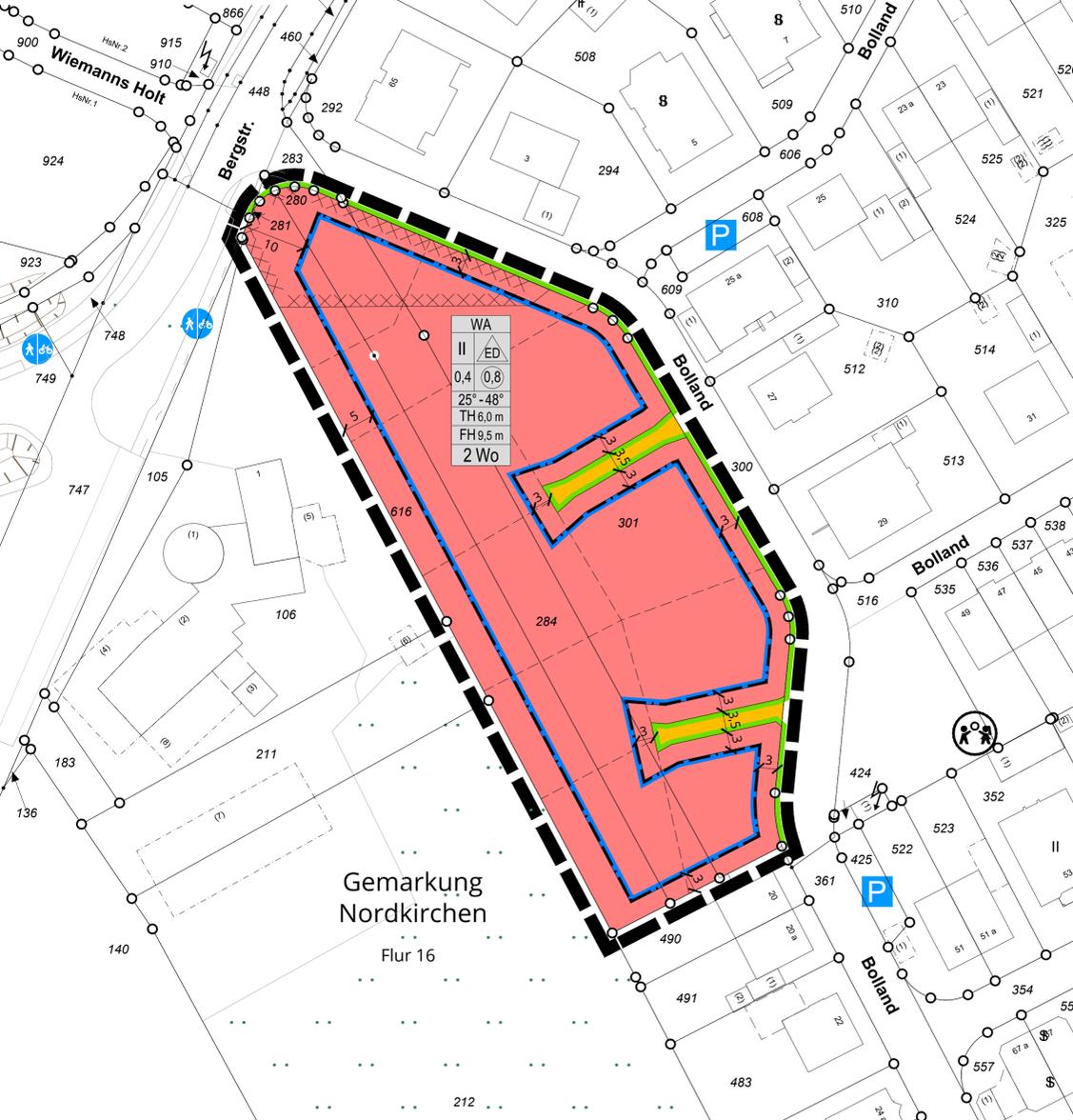
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zufahrten und Gartenwege.

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 Grundstücksstreifen 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 Vorgärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

A. Zeichnerische Festsetzungen



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

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

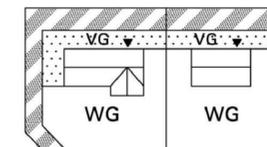
maximale Grundflächenzahl (GRZ)

maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Der Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	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.	Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
Kreis Coesfeld	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den
Der Landrat Abteilung 62 Vermessung und Kataster	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den	Nordkirchen, den
Im Auftrag	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

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 Schranke 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.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
 - Grenze der Flur
 - 301 Flurstücksnummer
 - Flur 16 Flurbezeichnung
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Maßzahl (in m)
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Bereich möglicher Kampfmittelbelastung durch Bombardierung
- Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind gem. Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in NRW zu überprüfen.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regeneignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Artenschutz

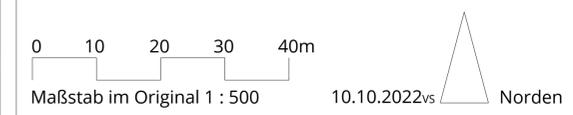
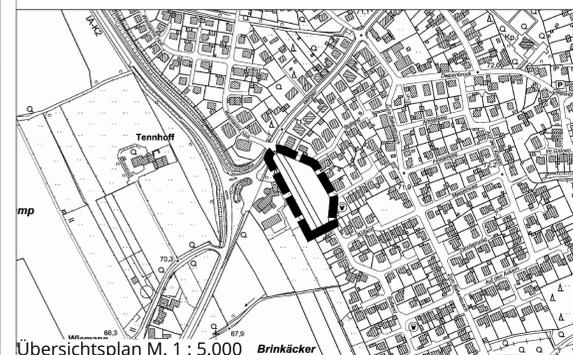
Zum Schutz potentiell vorkommender Brutvögel sind die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen.



GEMEINDE NORDKIRCHEN

Bebauungsplan „Bolland/Bergstraße“

Verfahrensstand: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



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