



### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

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 \_\_\_\_\_

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. § 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 ausgelegen. 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 ausgefertigt.  
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 \_\_\_\_\_

### 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, in der zuletzt geänderten Fassung).

**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)** vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), 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 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**

**SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**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

1,2 Geschosflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**H max.** Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

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

**a** Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

F+R Fußweg / Radweg

**EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

— Flurstücksgrenze

74 Flurstücksnummer

58,59 vorhandene Bestandshöhen in Meter über NNH

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

**1 AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind zu einem Flächenanteil von mindestens 2/3 der geschlossenen Wandfläche bezogen auf jede Gebäudeseite als rotes oder braunes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert) auszuführen.

### 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 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Hotel und Sport“ (SO)**  
Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet „Hotel und Sport“ dient der Ansiedlung eines Hotels mit ergänzenden Anlagen für sportliche Zwecke

**1.1.1** Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Hotel und Sport“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für sportliche Zwecke

**1.1.2** Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Hotel und Sport“ können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:  
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

**1.2 Allgemeines Wohngebiet**  
**1.2.1** Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, 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 höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NNH) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.

**2.2** Grundflächenzahl  
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes bis zu einer GRZ von 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

**3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

**3.1** Innerhalb des Plangebietes ist abweichende Bauweise festgesetzt. Die Überschreitung einer Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

**4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

**4.1** Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der dafür festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

**5.1** Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

**5.2** Entlang der festgesetzten Verkehrsflächen (Stronzian-Allee) ist beidseitig alle 15 m ein standortgerechter heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

### HINWEISE

**1 DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 (§§ 16 und 17 DSchG NRW).  
Bei Entdeckung möglicher Fossilien ist zu beachten:  
1. Erste Erdbewegungen 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.  
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).  
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**2 ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten vom 01.03.–30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gegenüber Amphibien ist innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme ein Kleingewässer funktionsbereit anzulegen.

**3 IMMISSIONSSCHUTZ**  
Für die im Gutachten Uppenkamp und Partner, (Ahaus, 07.11.2019, Ergänzung vom 16.11.2022) gekennzeichneten Gebäudefronten im Lärmpegelbereich III sind Schutzvorkehrungen im Hinblick auf Lärmschutzfenster und / oder eine entsprechende Grundrissgestaltung vorzunehmen.

**4 BERGBAU**  
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ermen“ und „Nordkirchen 9“ und über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern. Der Abbau von Mineralien ist nicht dokumentiert und somit ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

**5 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.

## GEMEINDE NORDKIRCHEN

Neuaufstellung - Bebauungsplan  
„Hotelquartier Nordkirchen“

Geobasis NRW (2022)

### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	05.07.2023		
PL <sup>GR</sup>	90 x 60		
BEARB.	VI. / Bo		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG		

WP/WoltersPartner  
 Stadtplaner GmbH  
 Dargen Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
 stadplaner@wolterspartner.de