



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemarkung: Capelle
 Flur: 11
 Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (Juni 2023)
 Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0
 Katasterstand: 15.06.2023

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
 H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

O Offene Bauweise
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 DH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 Vorgartenbereich (siehe Gestaltungsfestsetzung Nr. 5)

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücksgrenze
 123 Flurstücksnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 geplante Straßenhöhen in Meter über NN
 Bestandshöhen in Meter über NN
 Gebäude mit Hausnummer

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 15° Flachdach 30 - 45° Dachneigung

HINWEISE

1 DENKMÄLER
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäle entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäle zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ muss der Abbruch der im Plangebiet liegenden Scheune, von Ende Oktober bis Anfang März durchgeführt werden. Aufgrund der Bauweise und Lage der Scheune ist deren Nutzen als Winterquartier nicht anzunehmen und Abbrucharbeiten daher im genannten Zeitraum durchzuführen. Die an der Scheune platzierten Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen sind zu erhalten und werden auf das Privatgrundstück des Besitzers der Scheune umgesetzt, welches an das Plangebiet angrenzt. Die Umsetzung der Kästen ist ebenfalls im zuvor genannten Zeitraum durchzuführen.

In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und federmausfreundliche Leuchtmittel von einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampfampfen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenköpfe zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

3 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
 Soweit in den festlegenden 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 1.1 Im Plangebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 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
 Als obere Bezugspunkte sind die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die Gebäudeoberkante in den jeweiligen Bereichen (WA 1 – WA 3) der Planzeichnung festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinander treffender Dachflächen.
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- bzw. Gebäudehöhen ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 3.1 Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 4.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte und 1 Wohneinheit je Reihenhauseinheit begrenzt.

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 5.1 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Bäume II. Ordnung – vHei 2Xv:
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Salix caprea Sal-Weide
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.
- Die Grünsubstanzen der festgesetzten 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.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 6.1 Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung 0° bis 15°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen.
 6.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Befestigung (z.B. mit Pflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm)) auszuführen.
 6.3 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) dürfen nicht versiegelt werden, sondern müssen gärtnerisch gestaltet werden. Von dieser Festsetzung sind Stellplätze, Zufahrten zu einem Stellplatz, einem Carport oder einer Garage sowie Zuwegungen zum Hauseingang ausgenommen. Eine Belegung der Vorgartenflächen mit Ausnahme der Zufahrten, Stellplätze und Zugänge mit Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Materialien ist ausgeschlossen.

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

- DACHFORM UND DACHAUSBILDUNG**
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
 Dachaufbauten (Dachgauben) bei geneigten Dächern sind bis zu einer Breite von 50 % der Traufhöhe zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Ortsgang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten.
 Alle Dachformen sind zulässig.
- DACHEINDECKUNG**
 Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (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.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen sind mit rottem oder braunem Klinker, mit rottem, braunem, weißem oder 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 Bauteile) dürfen andere Materialien verwendet werden.
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.
- SOCKEL**
 Im Plangebiet ist eine Sockelhöhe der Gebäude von maximal 50 cm oberhalb der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.
 Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.
- VORGARTENGESTALTUNG UND ENFRIEDUNG**
 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 Wohngärten, 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 Zugangsseite und Baugrenze (Vorgärten) sind unversiegelt bodendeckend zu begrünen. Steingärten sind unzulässig. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind ausgenommen.
- STELLPLÄTZE**
 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei ungerader Zahl der Wohneinheiten ist die Stellplatzzahl aufzurunden. In den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist je 50 m² Wohnfläche (Nettogrundfläche) 1 Stellplatz zu errichten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Bürgermeister Schriftführer/in

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
 Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
 Bürgermeister Schriftführer/in

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Bürgermeister Schriftführer/in

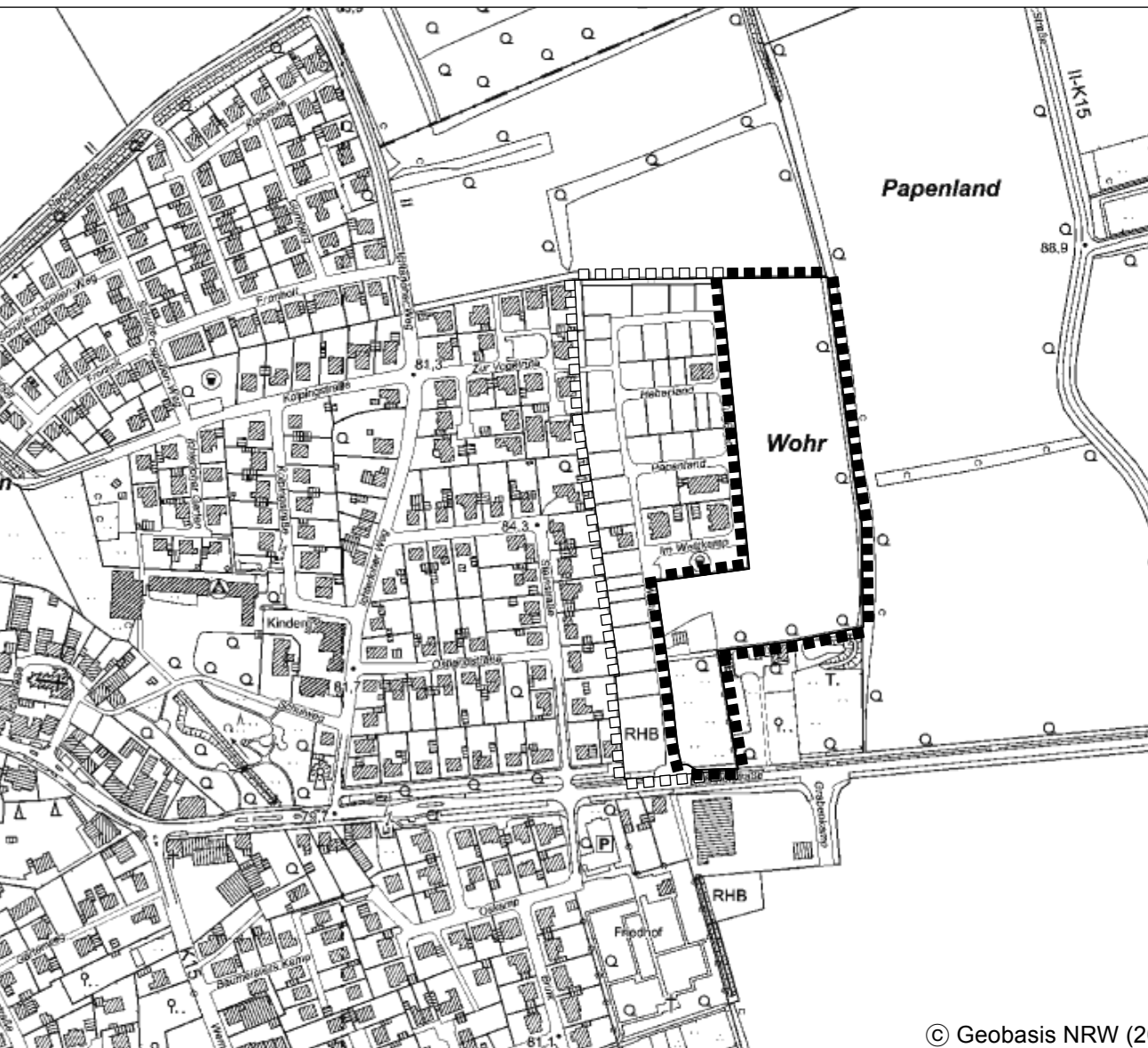
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.
 Bürgermeister Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Bürgermeister

GEMEINDE NORDKIRCHEN

Bebauungsplan „Woehr II“ in Capelle



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		
DATUM	04.02.2025	Vorentwurf
PL ^{GR}	90 x 60	
BEARB.	Vl./Bo	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG

Scale: 0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
 D-59615 Nordkirchen, Bohlenstraße 2
 Telefon 02541 9498-0 · Fax 9498-100
 info@wolterspartner.de