

Auszug aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße-West“

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

- 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen zulässig.
- 2. DACHFORM**

Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Neigung von 38 - 43° auszubilden. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Zulässig sind auch gegeneinander mit max. 1,0 m versetzte Pultdächer. Garagen können auch mit Flachdach ausgebildet werden.
- 3. DACHAUSBILDUNG**

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer Breite von 40% der Trauflänge zulässig. Sie müssen mind. 1,5 m vom Ortgang entfernt sein und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,0 m einhalten. Dacheinschnitte sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) zulässig mit den genannten maximalen Abmessungen.
- 4. DACHÜBERSTAND**

Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis maximal 0,30 m, im Bereich des Ortganges bis maximal 0,20 m, horizontal gemessen, zulässig. Die Dachüberstände sind bei Doppelhäusern gleich auszubilden.
- 5. DACHEINDECKUNG**

Alle Dächer sind mit rot- bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glasiert) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Solarenergetische Dacheindeckungen sind zulässig.
- 6. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenwandflächen sind mit rot-braunem Klinker oder mit rotem, rot-braunem oder weißem Putz - auch in Kombination - ausführen. Für untergeordnete Teilflächen (maximal 10 % der gesamten Wandfläche einer Bauseite) dürfen andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton (brettrauhe Schalung); Holz, dunkel lasiert, natur belassen oder hell gestrichen). Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden. Für Außenwandmaterialien von Garagen gelten sinngemäß die Vorgaben zum Hauptbaukörper. Carports sind nur aus Holz (naturbelassen, dunkel lasiert oder hell gestrichen) zulässig.
- 7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

Garagen / Carports an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind in Höhe und vorderer Baukante übereinstimmend zu errichten. Garagen oder Carports und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzurücken und mit Hecken zu bepflanzen.
- 8. VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNG**

Die Vorgartenbereiche sind grün und in ihrer straßenräumlichen Wirkung offen zu gestalten. Als Vorgarteneinfriedung zu öffentlichen Flächen / zu seitlichen Nachbargrundstücken sind Mauern / Mauerpfeiler unzulässig, es sei denn als Ensemblewirkung einer gesamten Baugruppe. In diesem Fall sind Material und Farbwahl des Gebäudes anzuwenden.

Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder Hecken (Höhe maximal 100 cm) auszuführen. Zäune sind 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 nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m)

9. MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz in der Mindesthöhe der Mülltonnen durch blickdichte Abpflanzungen oder begrünte Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen werden.

10. ANTENNENANLAGEN UND ANTENNENSCHÜSSELN

An jedem Haus (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) darf nur eine Außenantenne / Antennenschüssel an der straßenabgewandten Seite angebracht werden und die Firsthöhe nicht überschreiten.

11. AUSNAHMEREGLUNG

Für einheitlich gestaltete Baugruppen können Abweichungen von den beschriebenen Gestaltungsfestsetzungen zugelassen werden.

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 WA 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.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA* sind die Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1,2 und 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) ausnahmsweise zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe darf 9,50 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Gebäude darf 4,50 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Nordkirchen im Zusammenhang mit der Erschließungsanlage vorgegeben.

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 nur bis zu 25 % zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen ist der Bereich im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 3.00 m zulässig.
- 3.2 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße K2 n werden bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in db(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Auf der mit P1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche (Lärmschutzwand) entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind 70% bodenständige Sträucher und Bäume I. (20 %) und II. (10%) Ordnung gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- 6.2 In der mit P2 bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist entlang des westlichen und des östlichen Randes eine 4 m breite Hecke aus Sträuchern gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- 6.3 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein Baum II. Ordnung, HSt, 3xv, StU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 6.4 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen 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

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

Sträucher

<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)

Die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB werden dem Eingriffsverursacher zugeordnet.

HINWEISE

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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

BERGBAU

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das grundsätzlich für die Kohleförderung im Untertagebau vorgesehen ist. Konkrete Sicherungsmaßnahmen sind nicht zu ergreifen. Es erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Werne, den

Der Rat der Gemeinde hat am 24.05.2005 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nordkirchen, den 12.07.2005

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 31.10.2007 gem. § 3 Abs. 1
des Baugesetzbuches stattgefunden.
Nordkirchen, den 01.11.1007

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat
vom 21.04.2008 bis 21.05.2008 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Nordkirchen, den 22.05.2008

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 19.06.2008 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Nordkirchen, den 20.06.2008

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit
vom 07.07.2008 bis 15.08.2008 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2
des Baugesetzbuches durchgeführt.
Nordkirchen, den 18.08.2008

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 28.10.2008 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als
Satzung beschlossen.
Nordkirchen, den 29.10.2008

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 14.07.2009
ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Nordkirchen, den 14.07.2009

Bürgermeister