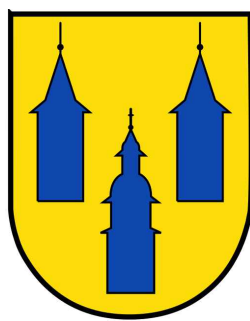


Gemeinde Nordkirchen



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Grosse Feld I“

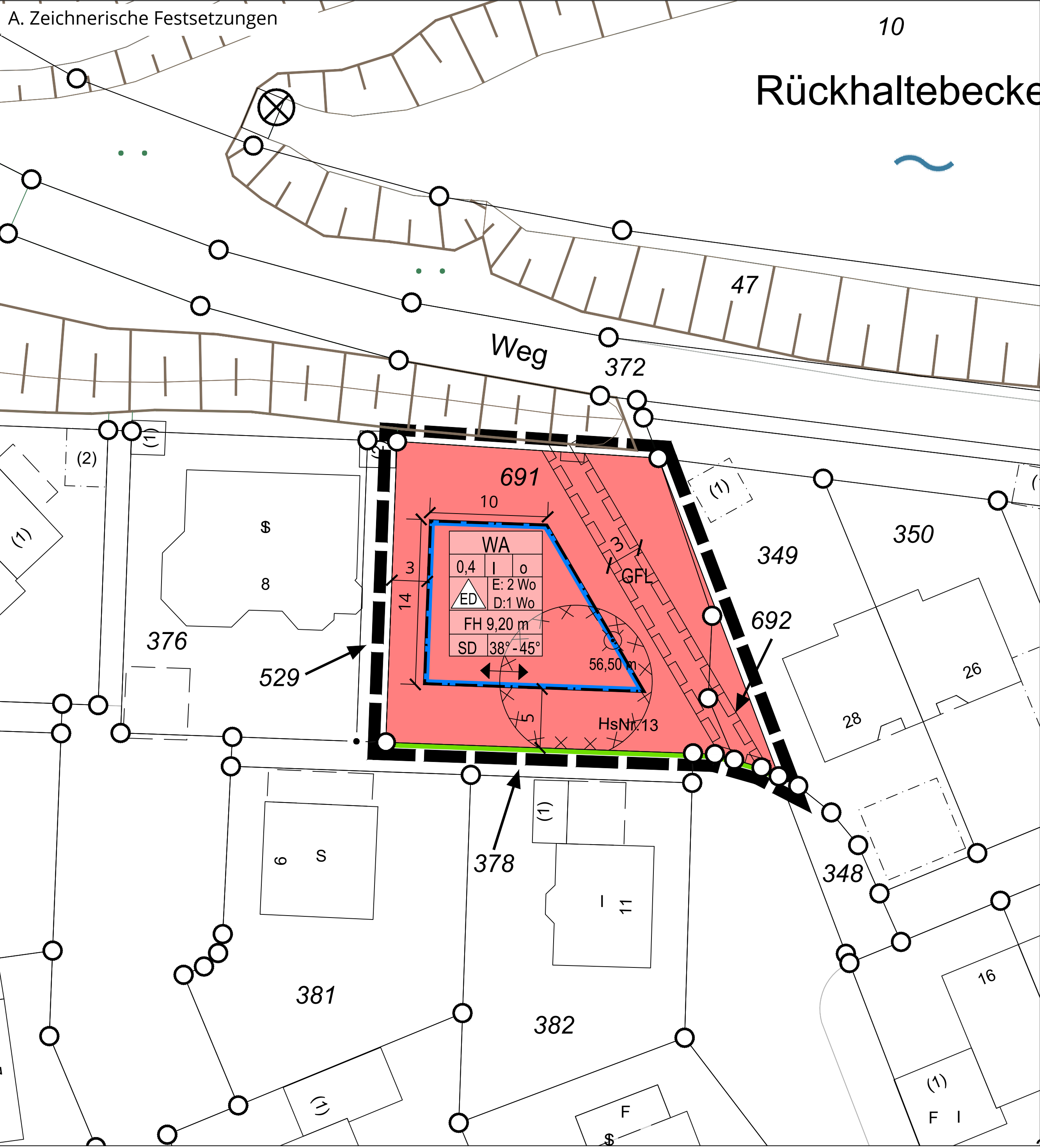
Größe des Plangebietes: 694 m²
Gemarkung: Nordkirchen
Flur: 21
Flurstücke: 691, 692

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
- E. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB
- F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung



Planunterlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 02.10.2024 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Kreis Coesfeld Der Landrat Abteilung 62 Vermessung und Kataster Im Auftrag 	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Nordkirchen, den Bürgermeister	Veröffentlichung Diese Planänderung wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Nordkirchen, den Bürgermeister	Satzungsbeschluss Diese Planänderung 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 die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Nordkirchen, den Bürgermeister	Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW Verfahren worden ist. Nordkirchen, den Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);

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);

§ 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 das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

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 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

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, Böhlenstraße 2, 59394 Nordkirchen einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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 gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

- 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

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 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

- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 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

Grundflächenzahl, Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen
maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Oberer Bezugspunkt
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachhaut (First).

Unterer Bezugspunkt
Unterer Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzte Höhenlage maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt die festgesetzte NHN-Höhe.

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens gem. § 9 (3) BauGB
Für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRF EG) gilt eine Mindesthöhe von 56,50 m ü. NHN.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

E2 Wo
 D1 Wo

Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

Bepflanzung privater Grundstücksflächen / naturnahe Gartengestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen.

Der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gartengestaltung ist, auch in untergeordneten Teilflächen, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie ein bis zu 1 m breiter Kiestreifen um Gebäude (Spritzschutz).

Beschaffenheit von Stellplätzen
Bei der Neuerrichtung von Stellplätzen sind diese in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen o. ä.) zu erstellen.

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

SD
Dachgestaltung
Satteldach

Im Plangebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.

Für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports ist das Flachdach zulässig.

38°-45°
Dachneigung

Hauptfirstrichtung

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie
Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material zu verwenden. Parabolantennen auf der Dachfläche müssen dieser farblich angepasst werden. Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern sowie aneinander gebauten Garagen sind einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen 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 Gärten einhalten. Unterhalb der Dachgauben und Dacheinschnitte muss die durchgehende Dachfläche mindestens 1,00 m ab Traufbreite betragen. Eine Drempelhöhe ist bis max. 0,70 m über Oberkante Rohdecke zulässig.

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen einschließlich der Garagen sind in roten bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Untergeordnete Bau-teile wie Wintergärten, Erker, Gesimse oder Balkone sind mit anderen Materialien und in anderen Farben zulässig. Diese Flächen dürfen 15 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Einfriedungen
Die Grundstückseinfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie ist in Form von Zäunen oder Bepflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

E. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kläranlagenfundament)

F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

11 vorhandene Bebauung

530 Flurstücksnummer

Flur 21 Flurbezeichnung

Maßzahl (in m)

vorhandene Flurstücksgrenze

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251-5918911), 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 (2) DsSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DsSchG NRW).

Sollten archäologischen Dokumentationsmaßnahmen notwendig werden, gilt die Kostentragungspflicht (§ 27 (1) Denkmalschutzgesetz NRW). Sollten Befunde von besonderer Bedeutung entdeckt werden, gilt zunächst der Erhaltungsvorbehalt.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, ist bei allen Bauvorhaben der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Altlasten
In der vorbereitenden Bauphase (z. B. Bauaushub) ist auf Anzeichen von Alttablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen.

Kampfmittel
Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die zuständige Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen sind.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Hochwasserangepasstes Bauen
Über die Festsetzung einer Mindesthöhe für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRF EG) (siehe textliche Festsetzung C.3) hinaus wird eine wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen empfohlen. Diese sollten wasserdicht ausgebildet (z. B. Weiße Wanne) und Kellerfenster, Kellerschächte sowie Tiefgaragenzufahrten durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser gesichert werden.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Grosse Feld I“

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

