

Gebietsabgrenzung:

Gemarkung: Nordkirchen
Flur: 12
Flurstücke: 1138 tw., 1640, 1645, 1906

Größe des Plangebietes: 1,48 ha

Bestandteile der 8. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- A. zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung zur 8. Änderung ist beigelegt.

8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

A. zeichnerische Festsetzungen



Planunterlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 25.04.2022 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Kreis Coesfeld - Der Landrat Abteilung Vermessung und Kataster Im Auftrag Ltd. Kreisvermessungsdirektor	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Nordkirchen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Nordkirchen, den	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Nordkirchen, den
Veröffentlichung Diese Planänderung hat 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 bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Nordkirchen, den	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 Nordkirchen am als Satzung beschlossen worden. Nordkirchen, den	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Nordkirchen, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);
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 Nr. 323);
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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
§ 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 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);
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 (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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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, Bohlenstraße 2, 59394 Nordkirchen einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA	Baugebiet
0,4 (0,8) II	Bauweise Zahl der Vollgeschosse
GD 28°-48°	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
TH6,50m	Dachform / Dachneigung
PH10,50m	Traufhöhe
	Firsthöhe / Gebäudehöhe

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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.

GE Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO
Ergänzung Abstandserlass:
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) unzulässig.

Zulässig sind im festgesetzten GE gem. § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Zulässig sind im festgesetzten GE gem. § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

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
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

GE Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO
Ergänzung Abstandserlass:
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1) unzulässig.

Zulässig sind im festgesetzten GE gem. § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Zulässig sind im festgesetzten GE gem. § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können nach § 1 (5) und (9) BauNVO zugelassen werden:
- Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nordkirchen, Junker + Kruse, Juli 2016, die
• dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
• dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
• die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreiten.
- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nordkirchen, Junker + Kruse, Juli 2016 mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO.
Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit für den Einzelhandel ist gegeben, wenn die Einzelhandelsverträglichkeit der jeweiligen Verkaufsfläche durch eine Auswirkungsanalyse gutachterlich nachgewiesen wird und negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsgebiete ausgeschlossen werden können.
Dem Kernsortiment zuzuordnende und es ergänzende Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
- Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Bordelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art ausgenommen der o.g. Verkaufsstätten.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Geschossflächenzahl
z. B. 0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl
z. B. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Garagentage sind gem. § 21a (1) BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
Höhe der baulichen Anlagen
z. B. TH6,50m Zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß
Als Traufhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (GD) die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf maximal 1/3 der Baukorperlänge überschreiten.
PH10,50m Zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß
Als Firsthöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (GD) der oberste Dachabschluss (First bei Pultdach bzw. oberer Dachabschluss / Attika bei Flachdach) bezeichnet.
GH10,50m Zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß
Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach (FD) oder Pultdach (PD / FD) der oberste Dachabschluss (First bei Pultdach bzw. oberer Dachabschluss / Attika bei Flachdach) bezeichnet.
Bei Gebäuden mit Flachdach (FD) dürfen technische Gebäudeeinrichtungen und Erschließungsanlagen (Solaranlagen, Überdachungen von Treppenhäusern, Aufzugsfahrthfen, etc.) die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt.
Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NNH-Höhe (m. ü. NNH - Normalhöhenmull).
Bei mehreren eingetragenen NNH-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NNH-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NNH-Höhen zu ermitteln.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl ist dabei zu beachten.
Aufschüttungen und Abgrabbungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig.

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 sind Gebäude, die mehr als 2 PKW-Stellplätze enthalten, unzulässig.

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.

C.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Grundrisgestaltung
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind schutzwürdige Wohn- und Schlafräume unzulässig. Die Gebäudegrundrisse sind so auszurichten, dass schutzwürdige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Gewerbelärm durch den Bauhof der Gemeinde Nordkirchen) angeordnet werden.
Emissionskontingente
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE sind Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Diese Emissionskontingente werden mit der entsprechenden Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt.
GE 1: LEK = 58 dB(A) / 41 dB(A) pro qm tags/nachts
GE 2: LEK = 55 dB(A) / 44 dB(A) pro qm tags/nachts
Richtungssektoren
Für die in den Richtungssektoren A bis F (im Plan dargestellt) liegenden Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente LEK der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden.
Sektoren mit Zusatzkontingenten:
Sektor [Anfang Ende EK.zus. EK.zus.]
A 330,0 10,0 13 15
B 10,0 70,0 13 14
C 70,0 162,0 0 2
D 162,0 190,0 1 6
E 190,0 260,0 15 12
F 260,0 330,0 14 14
Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32397668,20 / Y: 5733265,84
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK_j der einzelnen Teilflächen durch LEK_j + LEK_z zu ersetzen ist.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).
Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w,rel der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm ≤ 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm ≤ 70 dB(A)
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind in den gekennzeichneten Bereichen schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen.
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z. B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn dem wohnungsbezogenen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

C.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Flächen ist die Anlage bzw. Entwicklung eines 3,00 m breiten Gehölzstreifens (vorzugsweise Straucharten und schattenintolerante Baumarten) vorzusehen. Die Pflanzungen sind in Gestalt einer einreihigen Hecke gemäß den Pflanzlisten (siehe unten) mit heimischen Arten vorzusehen. In einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m sind Sträucher und alle 10,00 m ein Baum als Heister anzuordnen.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche ist zur Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung eine Unterbrechung in einer Breite von maximal 5 m zulässig.
Als Mindestpflanzqualität sind einfach verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier in einer Höhe von 60 cm zu wählen. Die Heister sind in einer Mindestpflanzqualität mit einer Stammhöhe von mindestens 150 cm zu wählen.
Die Fertigstellungs- und Pflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Heister sind vor Verbleib und Fegen zu schützen. Dieser Schutz kann mit einer Einzäunung über ca. 5 Jahre erreicht werden. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
Für die Anpflanzungsfläche gilt folgende Vorschlagspflanzliste (nicht abschließend):

Heister	Sorbus aucuparia
Eberesche	Acer campestre
Feldahorn	Acer platanoides
Spitzahorn	Tilia cordata
Winterlinde	Cornus mas
Kornelkirsche	Crataegus monogyna
Weißdorn	

Sträucher	Amelanchier ovalis
Felsenbirne	Cornus sanguinea
Roter Hartriegel	Corylus avellana
Hassel	Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen	Prunus padus
Traubenkirsche	spinosa
Schlehe Prunus	Viburnum opulus
Schneeball	

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

Dachform
Im Änderungsgebiet sind Geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD) oder Pultdächer (PD) zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Dachneigung
28°-48° Bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind ausschließliche Dachneigungen von 28°-48° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Anbauten, Dachaufbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach zulässig.
Dachaufbauten / Dacheinschnitte
Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei Satteldächern sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie
Glänzende oder glasierte Dachpfannen / Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.
Einheitliche Gestaltung von Hausgruppen
Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
Vorgartenflächen
Die bis zu 5,00 m tiefen Grundstückstreifen zwischen Straßenverkehrsflächen und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Benutzung von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten ist nicht zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Bereiche die als Zuwegung oder als Zufahrt zu Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen genutzt werden sowie der Fassadenschutz von Gebäuden.
Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Innerhalb der Hecke (von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabträger sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.
In Vorgartenflächen sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen einschließlich der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über Straßeneberkante zulässig.
Stellplatzschlüssel
Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten. Bei ungerader Zahl der Wohneinheiten ist die Stellplatzzahl aufzurunden.
Bei Mehrfamilienhäusern ist je 50 m² Wohnfläche (Nettogrundfläche) 1 Stellplatz zu errichten.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

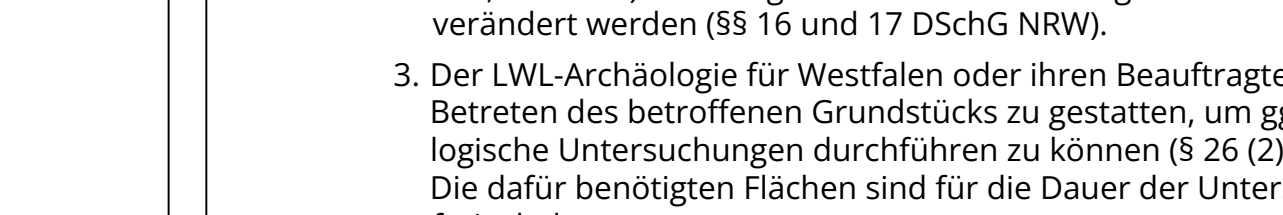
z. B. Maßzahl (in m) vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Bebauung Flurstücksnummer

Sichtdreiecke
An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
Bodendenkmäler
1. Erste Erdbeobachtungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster + An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfläche, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DschG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Abbruchbegleitung
Umbau-, Rückbau- und Abbrucharbeiten der ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf den Flurstücken 1645 und 1906 in der Flur 12, Gemarkung Nordkirchen sind von einem Fachgutachter zu begleiten. Im Zuge dieser gutachterlichen Begleitung erfolgen eine Überprüfung der abfallrechtlichen Belange und Erdormnisse sowie eine Kontrolle der Arbeitsschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit schadstoffhaltigen (Bau-)Materialien. Die zuständigen Fachbehörden sind ggf. über den Stand der jeweiligen Arbeiten zu informieren.
Altlasten
Der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird zur Zeit der Satzungsfassung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld mit der Kennzeichnung „324-NK-16“ geführt.

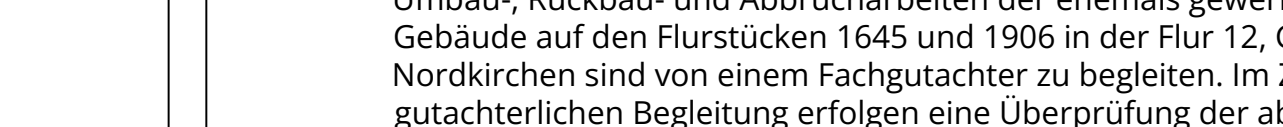
Gemeinde Nordkirchen

8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“

Verfahrensstand: Entwurf
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
15.12.2025



Maßstab im Original 1 : 1.000
Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 91
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de