

# Gemeinde Nordkirchen

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“

Größe des Plangebietes: 0,94 ha  
 Gemarkung: Nordkirchen  
 Flur: 11  
 Flurstücke: 547, 548, 549, 550, 551

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
- Ausschnitt derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan
  - Änderung (Ausschnitt Änderungsgebiet)
  - Rechtsgrundlagen
  - Zeichenerklärungen und Anmerkungen
  - Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
  - Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB
  - Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:  
 - Begründung

**Planunterlage**  
 Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
 Stand: 08.10.2025

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Coesfeld  
 Kataster- und Vermessungsamt

Im Auftrag

.....

Bürgermeisterin

**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 .....

Bürgermeisterin

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.

Nordkirchen, den .....

Bürgermeisterin

**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 .....

Bürgermeisterin

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

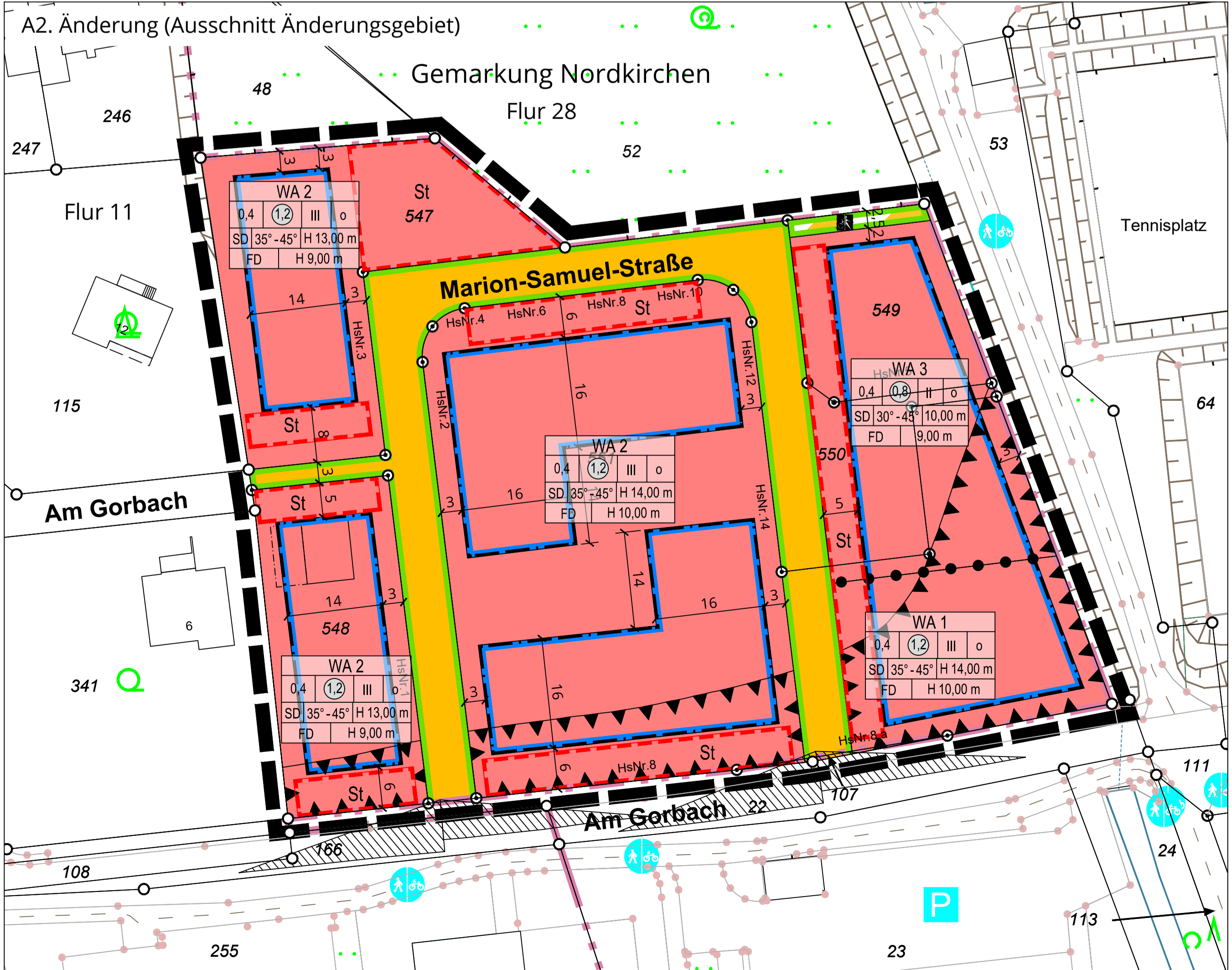
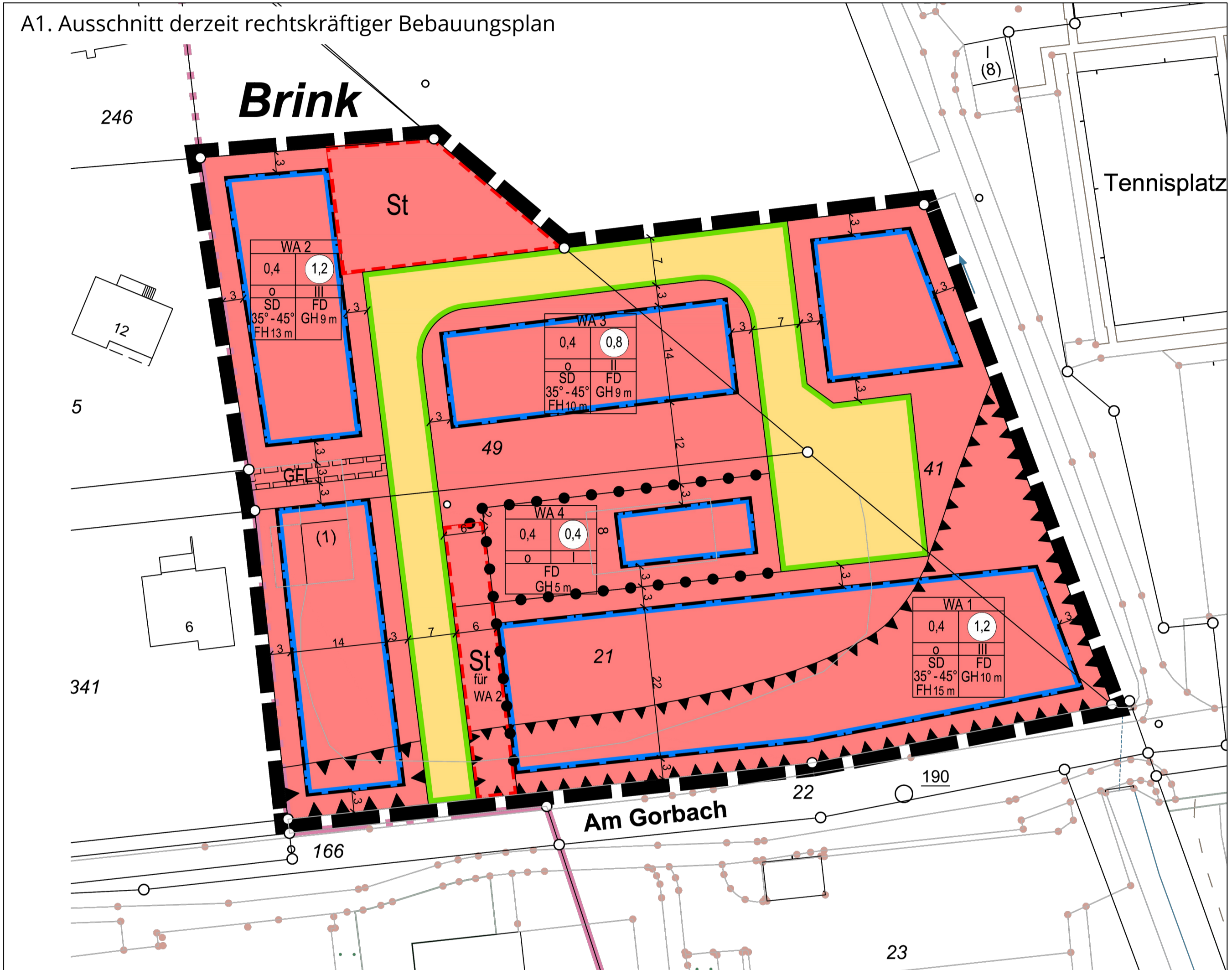
Nordkirchen, den .....

Bürgermeisterin

**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 .....

Bürgermeisterin



**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 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 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 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 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 im Rathaus der Gemeinde Nordkirchen, Bohnenstraße 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 der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO**

WA Allgemeines Wohngebiet

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**

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

II maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

16,00 m maximale Firsthöhe in Metern

9,00 m maximale Gebäudehöhe in Metern

Obere Höhenbezugspunkte  
 Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).  
 Als Gebäudehöhe (GH) gilt beim geneigten Dach die Oberkante der Dachhaut am First sowie beim Flachdach der oberste Gebäudeabschluss.

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

o offene Bauweise

— Baugrenze

□ überbaubare Grundstücksfläche

□ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für Terrassen inkl. Überdachungen und Balkone ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 m zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt nicht für Wintergärten.  
 Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z. B. zu Abstandsflächen.

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

Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind allgemein zulässig.  
 Garagen und Carports sind mit den Einfahrten mind. 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.  
 Tiefgaragen sind allgemein zulässig, sofern sie sich vollständig unter der Erdoberfläche befinden.  
 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

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

□ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ Rad- und Gehweg

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

FD Flachdach

SD Satteldach

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder Satteldächer zulässig.

35°-45° Dachneigung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 3/4 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.

**Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**  
 Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und -überstände, wie auch Dachdeckung zulässig. Der spätere Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

**E. Kennzeichnungen nach § 9 (5) BauGB**

□ Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebiets-typischen Lärmvorbelastungen von 56 dB(A) bis 60 dB(A) nach DIN 18005 (Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel)

Es wird empfohlen, dass innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche mit einer mischgebiets-typischen Lärmvorbelastung von 56 dB(A) - 60 dB(A) Außenwohnbereiche entweder durch architektonische Selbsthilfe im Sinne einer von dem Emissionsort abgewandten Anordnung der Freisitze, Terrassen und Balkone zu errichten oder durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist. Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

**F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt**

□ vorhandene Bebauung

551 Flurstücksnummer

— vorhandene Flurstücksgrenze

□ Sichtdreieck

Flur 11 Flurbezeichnung

— Flurgrenze

3 Maßzahl (in m)

**Sichtdreiecke**  
 Die innerhalb der Sichtdreiecke gelegenen Grundstücksbereiche sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, 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.

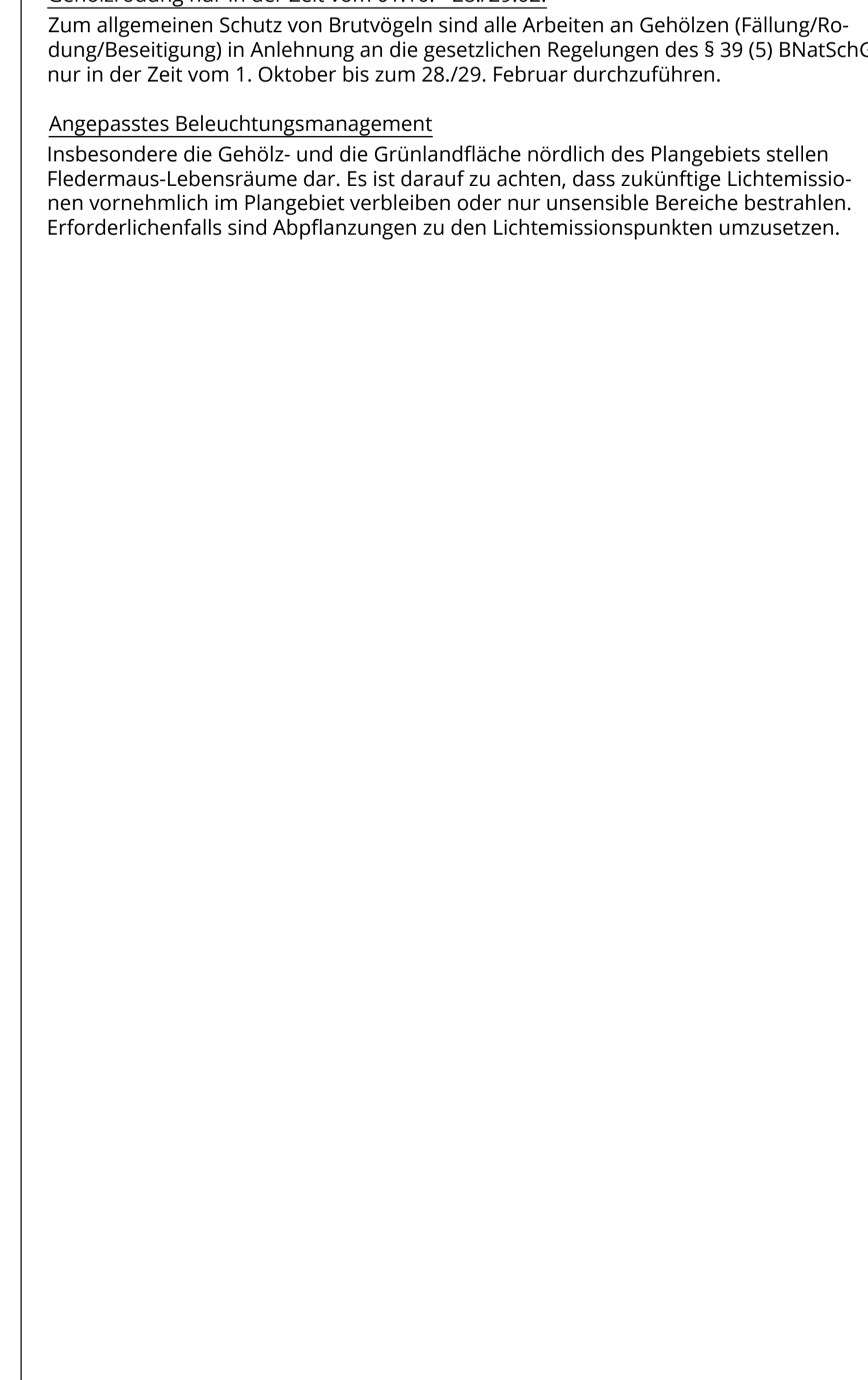
**Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, 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 freigeibt 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) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal 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) Denkmalschutzgesetz NW).

**Altlasten**  
 Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) zu verständigen.


**Bergbau**  
 Das Plangebiet kann künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Somit erfolgt eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

**Gehölzrodung** nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02.  
 Zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln sind alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

**Angepasstes Beleuchtungsmanagement**  
 Insbesondere die Gehölz- und die Grünlandfläche nördlich des Plangebiets stellen Fledermaus-Lebensräume dar. Es ist darauf zu achten, dass zukünftige Lichtemissionen vornehmlich im Plangebiet verbleiben oder nur unsensible Bereiche bestrahlen. Erforderlichenfalls sind Abplanzungen zu den Lichtemissionspunkten umzusetzen.



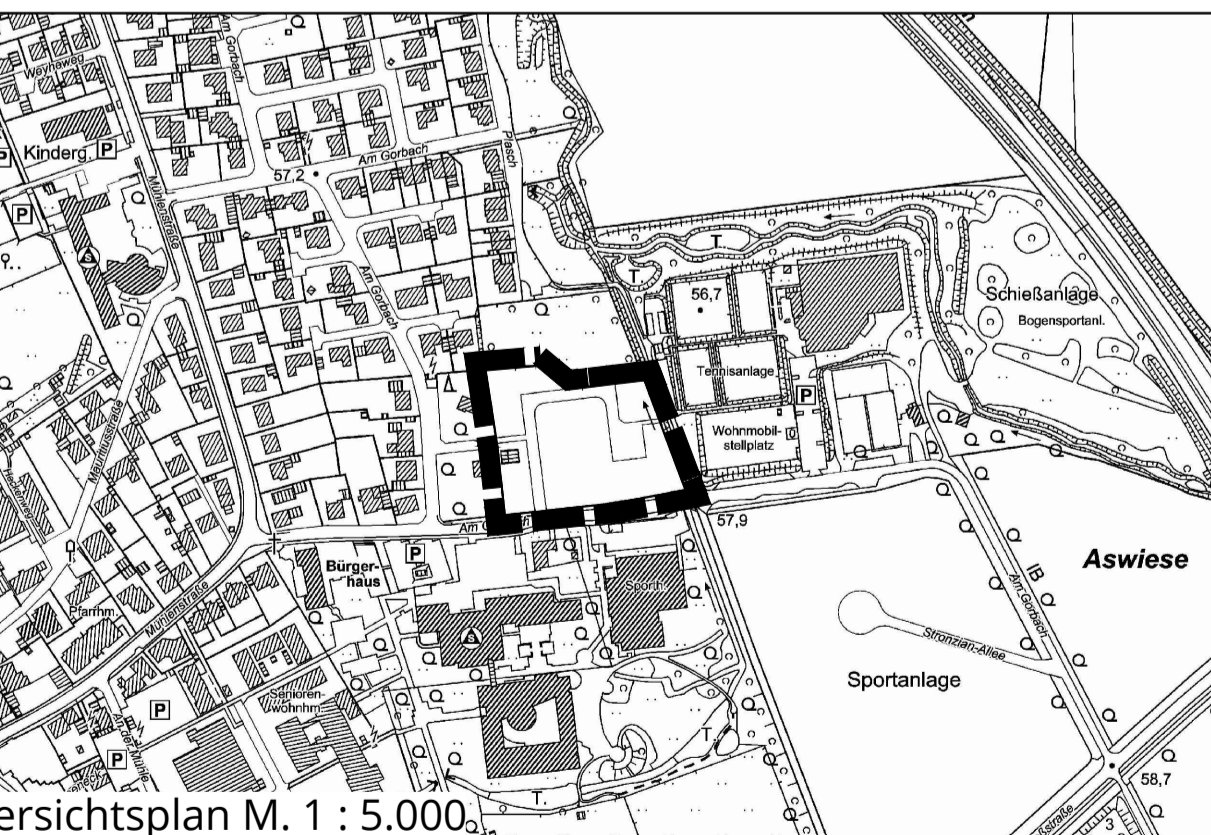
**Verfahrensstand: Entwurf**  
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB,  
 der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



## Gemeinde Nordkirchen

### 2. Änderung des Bebauungsplanes „Plasch“

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.

0 10 20 30 40m  
 Maßstab im Original 1 : 500

Norden

**Drees & Huesmann**  
 Stadtplaner  
 Drees & Huesmann  
 Stadtplaner PartGmbH  
 Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon +49 5205 7298-0  
 fax +49 5205 7298-22  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de