

**RECHTSGRUNDLAGEN des Ursprungsplanes**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1 und 4
  - WA\*** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
  - H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
  - Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F + R - Fußweg / Radweg

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage

- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
- Flächen für Aufschüttungen
  - Lärmschutzwall H = 3,0 m gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
  - (Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz)

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB, gleichzeitig Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 als „Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - P1 siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1
  - Lärmschutzwand (Höhe siehe Planeintrag)
  - △ Lärmpegelbereiche I, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - 591 Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Bäume
  - Vorgesichlagene Grundstücksgrenze

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

- 35 - 45° Dachneigung

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

- DACHFORM UND DACHAUSBILDUNG**  
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Dachausbauten (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. Dachansätze sind nur auf der Gartenseite (straßenabgewandt) zulässig mit den genannten maximalen Abmessungen.
- DACHEINDECKUNG**  
Geneigte Dächer sind mit rot- bis dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (nicht glasiert) einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Solarenergetische Dacheindeckungen sind zulässig.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen sind mit rot-braunem Klinker, mit rotem, rot-braunem oder hellem Putz oder aus Holz, dunkel lasiert, natur belassen oder hell gestrichen – auch in Kombination – auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 10 % der gesamten Wandflächen einer Baueinheit) dürfen andere Materialien verwendet werden (z. B. Sichtbeton (betrauhete Schalung)). Bei Doppelhäusern ist je Baukörper gleiches Material und gleicher Farbton zu verwenden.
- VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDLUNG**  
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 Wohnflächen, die mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind auf ihrer Außenseite nur durch Hecken zu begrenzen (Höhe wg. Sichtschutz max. 1,80 m).

**HINWEISE**

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodengrenzfällen 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 tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Nordkirchen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/991 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 erfordert 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 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- ALTSLASTEN**  
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.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Falle zukünftiger Gehölzentfernungen sind diese gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen 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, Bolmannstraße 2, 59394 Nordkirchen, Zimmer/Raum... innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen 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
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 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. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen.  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der unteren Dachhaut (Unterkannte Platte / Oberkannte Korbterlaffung / Unterspannbahn).
- 3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 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.  
In dem mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 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.

- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnheiten zulässig. In den Bereichen mit festgesetzter offener Bauweise sind je Wohnheit maximal 5 Wohnheiten zulässig. In dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind je Wohngebäude maximal 5 Wohnheiten zulässig. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereich sind je Wohngebäude maximal 10 Wohnheiten zulässig. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Bereich sind je Wohngebäude maximal 8 Wohnheiten zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße K2 n und der Bergstraße 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 in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten: (Grundlage: A. Geise, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße-West“ in Nordkirchen, Münster, 16.10.2014)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R <sub>w</sub> res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- Auf der mit P1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche (Lärmschutzwall) entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind bodenständige Sträucher (70%) und Bäume I. Ordnung (20%) und II. Ordnung (10%) gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind insgesamt 10 Bäume II. Ordnung, HSt, 3xv, StU 12-14 gem. Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der unverriegelten Baumscheibe darf 4 qm nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf der örtlichen Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgelbort 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 für die wahlweise zu verwendenden Pflanzen:		Pflanzliste für die wahlweise zu verwendenden Pflanzen:	
Bäume I. Ordnung	Bergahorn	Bäume II. Ordnung	Alder
Alnus pedunculata	Bergahorn	Alnus pedunculata	Alder
Fraxinus excelsior	Esche	Betula pendula	
Quercus robur	Stieleiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Weidenrösche	Malus sylvestris	Wildapfel
		Prunus spinosa	Wildrose
		Sorbus aucuparia	Vegetarrose

Sträucher	Felsenbirne	Sträucher	Faulbaum
Amelanchier lamarckii	Blaubeere	Rhamnus frangula	Hundrose
Cornus sanguinea	Hassel	Rosa canina	Ohrenweide
Corylus avellana	Zwergmispel	Salix aurita	Silberweide
Crataegus laevigata	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Silberweide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix cinerea	Grauweide
Prunella spinosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Traubenkirsche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	Silberweide	Viburnum opulus	Schneeball

- FÜR DIE 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.2
  - Aktualisierung der Hinweise Denkmalschutz und Artenschutz

**RECHTSGRUNDLAGEN 5. vereinfachte Änderung**

**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 Planinhalte (Planzeichnerverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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.

**Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)** vom 13.04.2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN 5. vereinfachte Änderung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 5. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Nordkirchen, den

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom an der Bauleitplanung beteiligt. Nordkirchen, den

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom bis an der Bauleitplanung beteiligt. Nordkirchen, den

Bürgermeister

Diese 5. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt Nordkirchen, den

Bürgermeister

Diese 5. vereinfachte Änderung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Nordkirchen, den

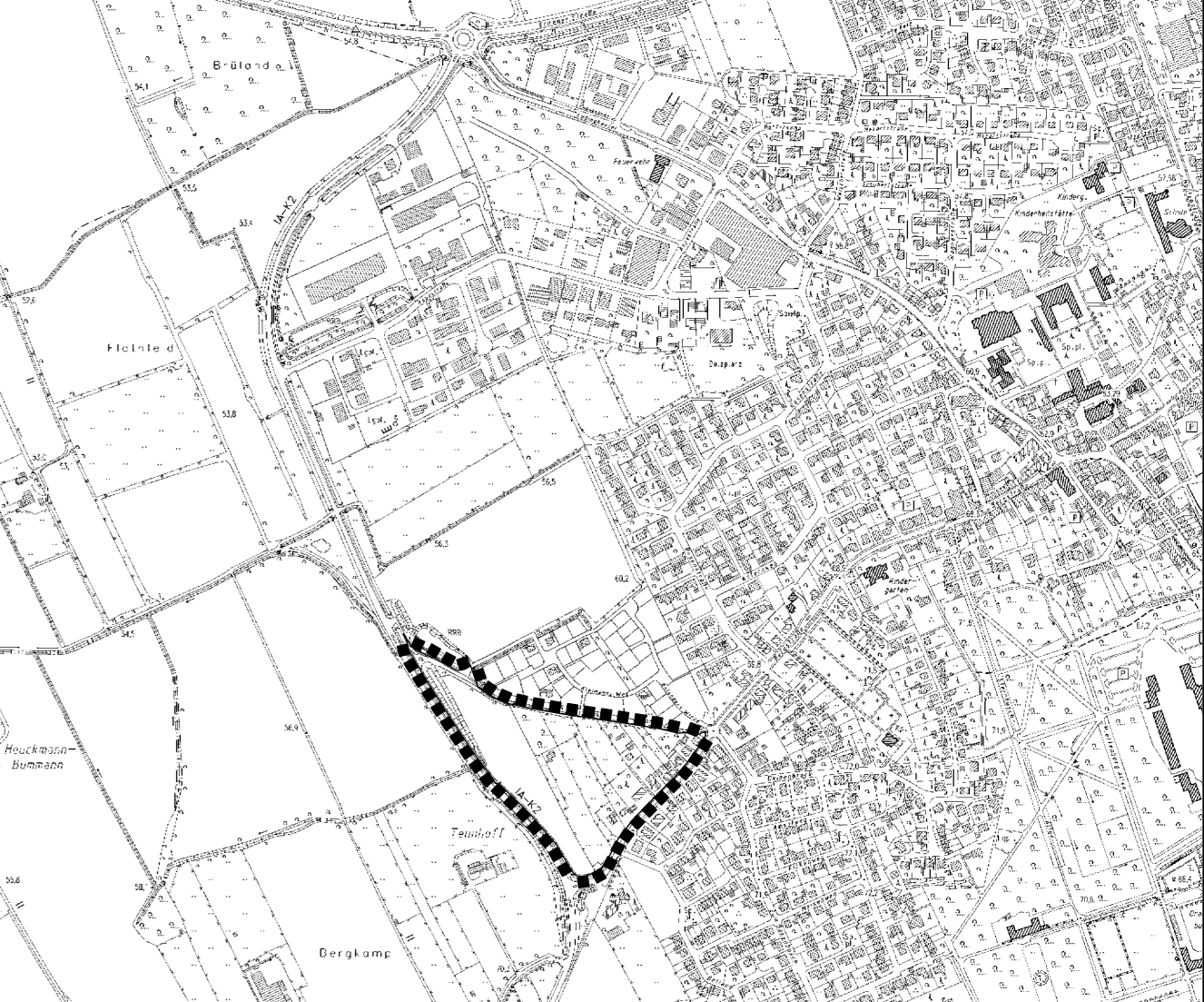
Bürgermeister

Ursprungsplan	vom 28.10.2008
Einschließlich der 1. Änderung	vom 28.04.2015
Einschließlich der 3. Änderung	vom 06.07.2017
Einschließlich der 4. Änderung	vom 17.05.2018

**GEMEINDE NORDKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1**

**„ROSENSTRASSE – WEST“ - 5. ÄNDERUNG**



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	06.02.2026	5. Änderung die Änderung ist rot eingetragene
PL <sup>GR</sup>	128 x 60	
BEARB.	Vi./Bo	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WD / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Dortmunder Straße 11 · D-48683 Nordkirchen  
Telefon 02541 3036-0 · Fax 4026 100  
wd@wd-partner.de