

Begründung

für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Bolland"
im Ortsteil Nordkirchen

Für 4 Baugrundstücke an der Bergstraße (K 2) -im beiliegenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan schwarz umrandet dargestellt- ist für die zweigeschossigen Gebäude eine Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

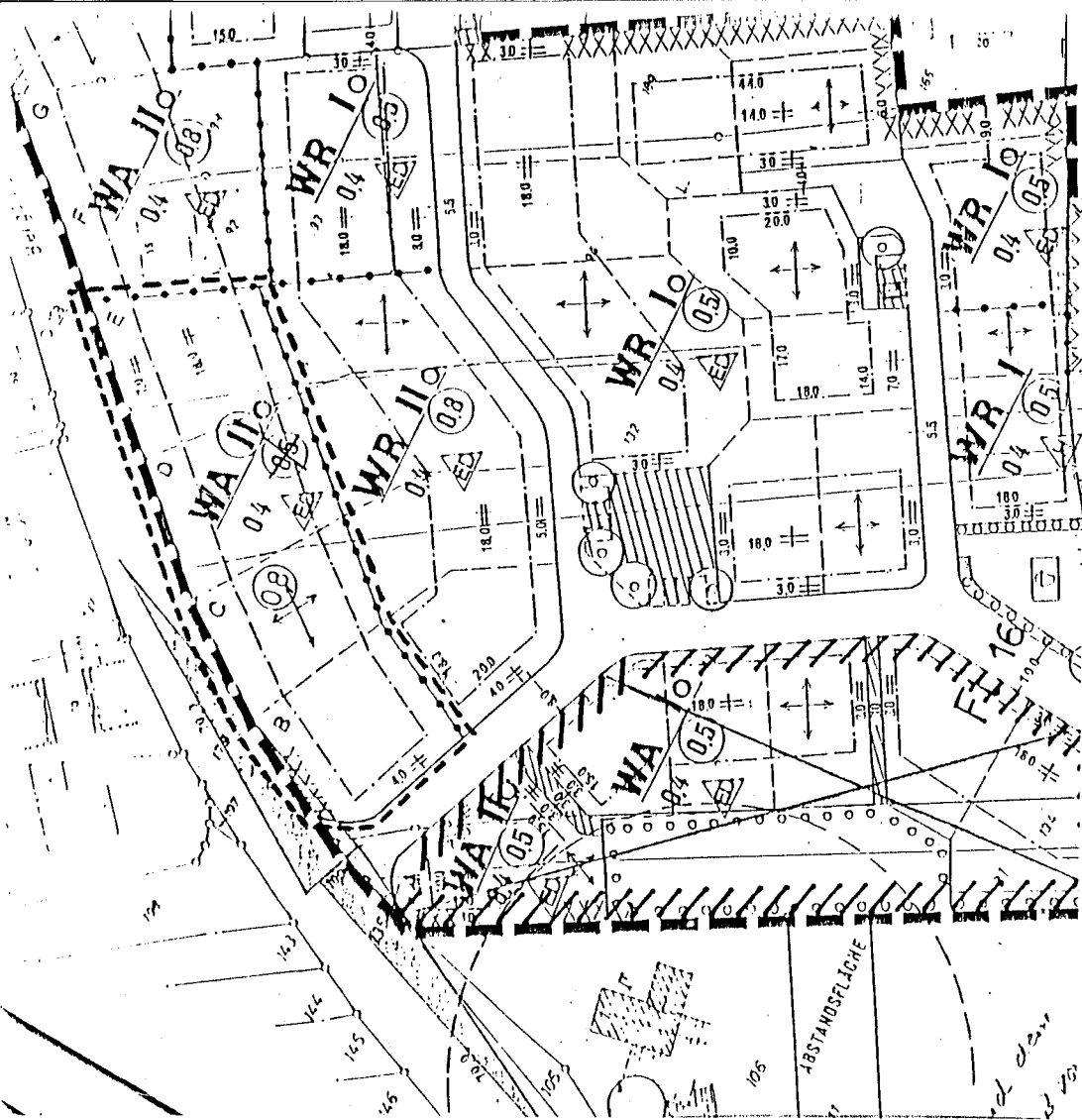
Die Geschößflächenzahl (GFZ) für die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke, die auch zweigeschossig bebaut werden können, wurde mit 0,8 festgesetzt. Diese Grundstücke können gegenüber den Grundstücken an der Bergstraße baulich besser genutzt werden.

Um auf den Grundstücken an der Bergstraße auch Mietwohngebäude erstellen zu können, wofür in Nordkirchen ein Bedarf besteht, wird für diese Grundstücke ebenfalls die Geschößflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.
Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nordkirchen, den 02. Mai 1989

Der Gemeindedirektor

[Handwritten Signature]
(Perdub)



--- Änderungsbereich

○ 0.8 Maß der baulichen Nutzung

○ 0.8 Geschößflächenzahl
§ 20 BauNVO

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Festsetzung erstreckt sich auf den im Bebauungsplan „Bolland“ in der Gemeinde Nordkirchen zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich.

Dachgestaltung

- Zugelassen sind Sattel-, Walnr- und Krüppeldachdächer.
- Die im Bebauungsplan angegebene Stellung der baulichen Anlagen gilt für die Hauptfachsrichtung der Gebäude.
- Die Dachneigung beträgt 28 - 38 Grad.
- Bei aneinanderliegenden Gebäuden müssen Traufhöhe und Dachneigung einander angepaßt werden.
- Dieses gilt auch für benachbarte Garagen.
- Dachgärten und Dachterrassen dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen mind. 2,00 m Abstand zu Gärten, Kehlen und Geländekanten einhalten. Unterhalb der Dachgärten muß die durchgehende Dachfläche mind. 0,65 m ab Außenwandfläche betragen.
- Eine Drempelhöhe ist bis max. 0,65 m über der Oberkante Rohdecke zulässig.
- Als Dachdeckung ist nur Schiefer, Element-Schiefer und Dachziegel zulässig.
- Freistehende Garagen erhalten Flachdächer.

Höhengabgaben

- Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens ist nur bis max. 0,65 m über Straßenhöhe zulässig.
- Geländeabtragungen (z. B. Lichtschächte) sind nur bis max. 1,00 m unter der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

Fassade

Die Außenwände aller Gebäude, einschli. Garagen, sind in Verbundmauerwerk auszuführen. (bis max. NF) Weiße Verblenderung, auch Keilsandstein, ist nicht zulässig. Für Giebeln, Erker, Loggien und für die oberen Giebelflächen ab Traufe ist ein anderes Material zulässig.

Einfriedigungen

- In der vorderen und seitlichen Begrenzung des Grundstücks zwischen Gehweg und vorderer Gebäudeflucht sowie an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nicht erlaubt. Einfriedigungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind möglich, dürfen aber 1,50 m nicht überschreiten.
- Die an die freie Landschaft angrenzenden Gärten sind an dieser Stelle auf ihrer gesamten Länge mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Sonstige Festsetzungen

- Die Sichtbereiche von Straßeneinfriedigungen sind zur Gewährleistung einer einwandfreien Übersicht für den Kraftfahrzeugverkehr von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,1 m über Straßenhöhe freizuhalten.
- Untergründe, Nebenanlagen und Einrichtungen für die Heimhaltung sind auf der überbaubaren Grundstückfläche im MK Gebiet des Geltungsbereichs zulässig.
- Der seitliche oder hintere Abstand von Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen hin muß mind. 1,00 m betragen.
- Auf den Grundstücken entlang der Bergstraße - im Bebauungsplan mit C, D, E, F, G, H, J, bezeichnet - ist eine ausreichende Vermeidungsmöglichkeit zu schaffen, damit die Wasserstraße in Vorwärtigkeit angrenzenden Kamm. Die Grundstücke mit A und B gekennzeichnet erhalten keine Zufahrt zur Bergstraße.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

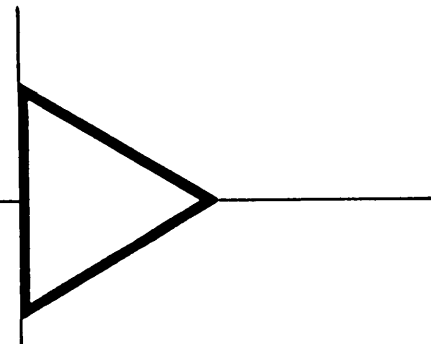
- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WR Reines Wohngebiet
- o offene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,05 Geschosßflächenzahl
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche besonderer Zweckbestimmung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), 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 (PlanZ 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV NW S. 669), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950).
 Bundesdenkmalrechtsgesetz (BDMsSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 569).
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Überzeichnung der Bebauungspläne mit dem Höhenbegrenzungsbereich und der Öffentlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird beschleunigt.
 -den-
 Es wird die Möglichkeit der Landesregierung, den öffentlichen Zuständigkeiten und die gemeinsamen Festlegungen der Städtebau-Planung
 -den-
 Der Rat der Gemeinde hat am 16.12.2003 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 15.01.2004
 -den-
 (Unterschrift) , den 15.01.2004
 Bürgermeister
 -Gehilfen-
 Die Bauplanung der Bürger an der Bauplanung hat am 15.03.04 - o.S. 2141 -
 beschlossen sind geblieben.
 Nordkirchen , den 06.04.04
 Bürgermeister
 -der Rat der Gemeinde hat am 15.03.04 - o.S. 2141 -
 beschlossen sind geblieben.
 Nordkirchen -den-
 -Bürgermeister-
 Dieser Baugesetzbuch - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Nordkirchen , den 15.06.2004
 Bürgermeister
 -Gehilfen-
 Der Rat der Gemeinde hat am 15.03.04 nach § 9 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Nordkirchen -den-
 -Bürgermeister-
 Dieser Baugesetzbuch - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Nordkirchen , den 15.06.2004
 Bürgermeister
 -Gehilfen-
 Der Rat der Gemeinde hat am 20.03.04 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Beratung beschlossen.
 Nordkirchen , den 21.03.2004
 Bürgermeister
 -Gehilfen-
 Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 24.01.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, des § 21 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 24.01.2004 Rechtskraft erlangt.
 Nordkirchen , den 27.01.2004
 Bürgermeister
 -Gehilfen-



GEMEINDE NORDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

BOLLAND

2. ÄNDERUNG

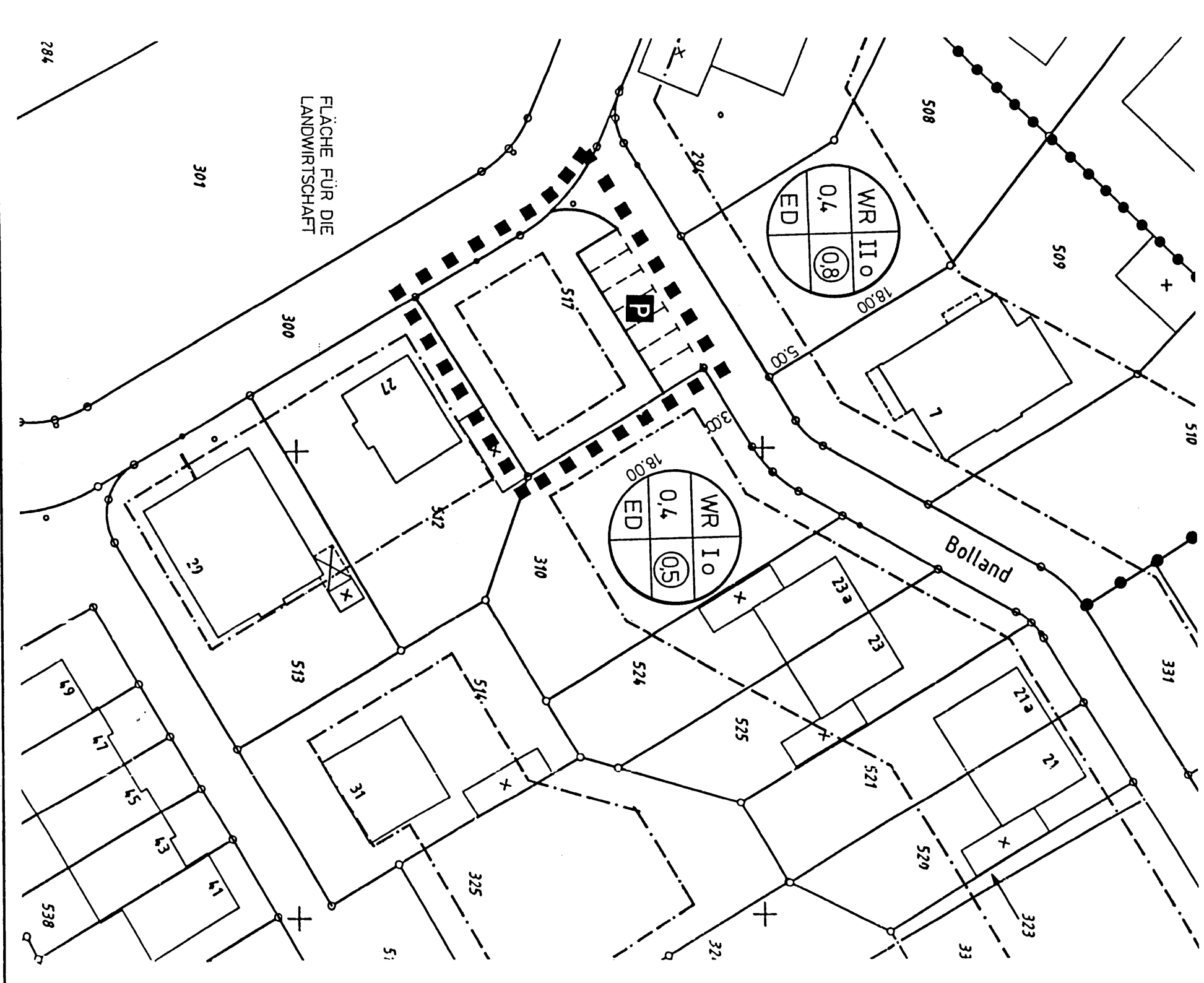
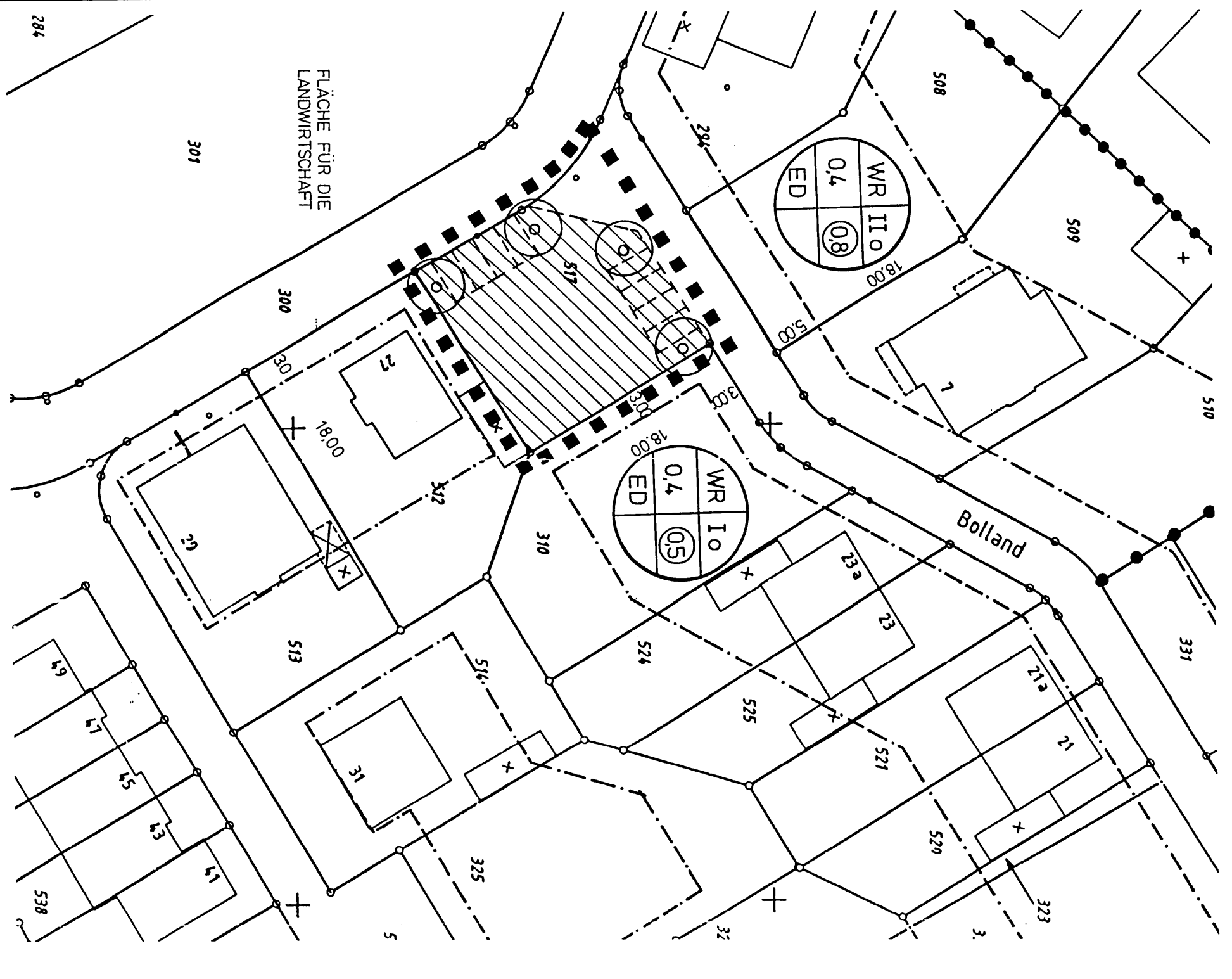
GEMARKUNG NORDKIRCHEN

FLUR 16

M. 1 : 500

NORDKIRCHEN, 2. März. 2004, BAUAMT

PLANVERFASSER



BEBAUUNGSPLAN BOLLAND
STAND : 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN BOLLAND
STAND : 2. ÄNDERUNG