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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

F H max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ,siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F + R — Fußweg / Radweg

P — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB sowie Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als "Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind".

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Kennzeichnung der lärmbelasteten Gebäudefronten zur Unterstraße (K6), siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Lärmvorbelasteter Bereich, siehe Hinweis 2

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

387 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

II / III — Lärmpegelbereich II - III gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

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

35 - 42 ° — Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

a) Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Höhenangabe erfolgt von der Gemeinde Nordkirchen.

b) Die Traufhöhe der Gebäude darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Höhenangabe erfolgt von der Gemeinde Nordkirchen.

3) 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 entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Einfahrt) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 6 i. V. m. § 9 (1) Nr.3 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße auch für eine Doppelhaushälfte jedoch mind. 400 qm betragen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Entlang des 'Uferstreifens' des bestehenden Gewässers i.S.d. WHG sind im Norden in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Unterstraße (K 6) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulicher Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Aussenbauteilen gestellt.

Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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 die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	erforderliches R' w,res des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämm-Maß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

8) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Pro 300 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

b) Die Grünstandorte der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

c) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 25 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

d) Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

e) Die Grünstandorten der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

9) Gem. § 9 (1a) BauGB

Das für den Bebauungsplan ermittelte Biotopwertdefizit wird dem Biotopwertüberschuss im Bebauungsplan „Pfaoch" und „Beckkamp" zugeordnet.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1) AUSSENWANDFLÄCHEN

a) Im Geltungsbereich sind Neubauten einschließlich Garagen nur in rotnem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 25 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Wintergärten, Erker, Gesimse oder Balkone, Brüstungsfelder, Stürze, etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind zum Beispiel Sichtbeton (brettrauhe Schalung); Holz, naturfarben, dunkel lasiert oder weiß gestrichen; Putz (weiß grau).

b) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

c) Gruppenweise sind auch ausnahmsweise andere Farben und Materialien zulässig.

2) DACHFORM

a) Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf max. 1,50 m betragen.

b) Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

c) Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen mit Flachdächern versehen werden.

3) DACHEINDECKUNG

a) Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegel) oder Dachsteinen einzudecken (Ausnahme: Flachdächer für Garagen sind zu belegen oder zu begrünen).

b) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.

c) Glasdächer zur Solarenergienutzung sind zulässig.

d) Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

4) DACHAUSBILDUNG

Dachein-schnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

5) VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN

a) Eine Grundstückseinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinien und im Vorgartenbereich auch zu den Nachbargrundstücken, ist in Form von Zäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

6) MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzbindan bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

HINWEISE

1) DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nordkirchen und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2) LÄRMSCHUTZ

Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Die genauen Bereiche in denen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, sind im Begleitplan, der Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung ist, dargestellt und im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die Unterstraße (K 6) ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzusehen.

In dem mit ////// gekennzeichneten Bereich ist mit einer Lärmvorbelastung durch die Unterstraße (K6) zu rechnen.

3) PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Demach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

4) 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.

5) ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Haupterschließungsstraße des Baugebietes wird keine dauerhaft nutzbare Fahrverbindung für Kraftfahrzeuge zum östlich angrenzenden Baugebiet "Lohkamp" erhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) 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 v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.06.2000

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.

, den

Der Rat der Gemeinde hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nordkirchen , den

Bürgermeister Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Nordkirchen , den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Nordkirchen , den

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Nordkirchen , den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Nordkirchen , den

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

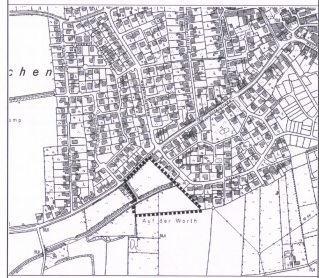
Nordkirchen , den

Bürgermeister

GEMEINDE NORDKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"AUF DER WORTH" IN SÜDKIRCHEN



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Nov. 2001	
PL^{90}	134 x 60	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 17 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9402 · FAX 2609