

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (1) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
 (0,8) Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH maximale Firsthöhe, gemessen in Meter über Normalhöhennull (NHN)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
 — Baugrenze

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NRW

z.B. 0° - 40° Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

30 vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 Flurgrenze
 123 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) in den Straßen Friedenstraße, Overbergstraße, Wiesenstraße und Pastorskamp
 z.B. 55,85

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Sichtfelder (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB; diese Flächen sind von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig)
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung A) Nr. 4 und 5)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gelten ausschließlich nachstehende textliche Festsetzungen und Hinweise

A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- Garagen und Nebengebäude sind innerhalb eines Abstandes von 3 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) (Oberkante der Dachhaut gemessen am höchsten Punkt) ist in der zeichnerischen Plandarstellung in Meter über NHN (Normalhöhennull - mittlerer Meeresspiegel) festgesetzt. (Anhaltspunkte für die so festgesetzten Höhen sind die in der Planzeichnung in den Straßen Friedenstraße, Overbergstraße, Wiesenstraße und Pastorskamp eingetragenen Kanaldeckelhöhen. Im Geltungsbereich dieser Änderung ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses maximal ein Staffelgeschoss zulässig. Soweit ein Staffelgeschoss zur Ausführung gelangt, muss dieses an allen Seiten mindestens 1,50 m von der Vorderkante (Außenkante des Umfassungsmauerwerkes) zurückspringen. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses dürfen Drenpel nur mit einer maximalen Höhe von 0,50 m ausgeführt werden.
- Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern. Dachaufbauten/-gauben sind zulässig; dabei darf die Gesamtlänge der Aufbauten / Gauben je Gebäude-seite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Von den Festsetzungen zur Dachneigung sind Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude, Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
- SCHALL [A] = Schallschutz vorgeschrieben (Flurstücke 300, 562 und 563)
 In dem im Bebauungsplan als lärmbelastete Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Bereich sind im Interesse eines ausreichenden Lärmschutzes die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszurüsten.
- SCHALL [B] = Schallschutz empfohlen (Flurstücke 115, 116 und 117)
 In dem gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichneten Bereich wird den Bauherren im Interesse eines ausreichenden Lärmschutzes empfohlen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszurüsten.

B) Hinweise für die Verwirklichung der Planung

- 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 als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Neuenkirchen, Fachbereich III / Planen und Bauen, Hauptstraße 16, 48485 Neuenkirchen eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat am 05.02.2018 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

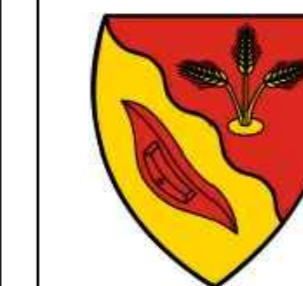
Bürgermeister
 Schriftführer
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB gemäß Ratsbeschluss vom in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister
 Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bürgermeister
 Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am in Kraft getreten.

Bürgermeister

GEMEINDE NEUENKIRCHEN



Bebauungsplan Nr. 11 "Pastorskamp" 2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

MAßSTAB 1:1000

DATUM: 06.06.2018

Plangrundlage: UTM / ETRS89



BEARB.: Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren
 S 90588 A 16483