



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III"

-2. Änderung-



Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 20.09.2016 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 29.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III" als Satzung beschlossen.

Nottuln, den.....
Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis zum 12.07.2017 sowie vom 04.01.2018 bis zum 19.01.2018 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.06.2017 bzw. am 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den.....
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III" wurde am2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln, den.....
Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. ü. NHN maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über Normalhöhenull (NHN)

FH max. ü. NHN maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über Normalhöhenull (NHN)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

P Zweckbestimmung Parkplatz

5. Grünflächen

Private Grünfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft; siehe unten textliche Festsetzungen - 3. Schutz des Baumbestandes der Frenkings-Allee

7. Sonstige Planzeichen und Hinweise

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

137 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

6,00 Abstand

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" im Allgemeinen Wohngebiet (WA) generell zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche
Flucht- und Rettungstreppe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)
Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für die Baukörper sind in Meter über Normalhöhenull (NHN) zu messen.
Die Traufe ist hier definiert als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Traufe definiert als Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
Der First ist hier definiert als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern ist der First definiert als Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

4. Schutz des Baumbestandes der Frenkings-Allee
Der Wurzelbereich des nördlich angrenzenden Baumbestandes der Frenkings-Allee ist vor folgenden negativen Einwirkungen zu schützen:

4.1 Schutz vor chemischen Verunreinigungen

Die Wurzelbereiche von Bäumen oder anderen Gehölzen dürfen nicht durch pflanzen- und bodenschädigende Stoffe wie z.B. Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben oder Zement verunreinigt werden.

4.2 Schutz vor Feuer

Feuerstellen dürfen nur in mindestens 5 Metern, offene Feuer nur in einem Abstand von mindestens 20 Metern von der Kronentraufe von Bäumen und Sträuchern entfacht werden.

4.3 Schutz vor Vernässung

Die Wurzelbereiche von Bäumen und Vegetationsflächen dürfen nicht durch baubedingte Wasserableitungen vernässt oder überstaut werden.

Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden.

Zum Schutz vor mechanischen Schäden (z.B. Abreißen der Rinde, des Holzes oder der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Baustellenfahrzeuge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 Meter (bei säulenförmigen Bäumen zzgl. 5 Meter). Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 Meter hohen Bohlenummantelung zu schützen.

4.4 Schutz des Wurzelbereiches bei Bodenauftrag

Im Wurzelbereich soll kein Auftrag von Böden oder anderem Material erfolgen. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, soll der Bodenauftrag abschnittsweise erfolgen. Es darf nur grobkörniges, luft- und wasser-durchlässiges Material (z.B. Kies, Schotter) aufgetragen werden. Beim Auftragen darf der Wurzelbereich nicht befahren werden.

4.5 Schutz des Wurzelbereiches gegen Bodenabtrag

Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Schutz des Wurzelbereiches beim Aushub von Gräben und Baugruben Gräben, Mulden oder Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf ihre Herstellung nur in Handarbeit erfolgen. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 5 Meter betragen. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst unterfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln ab 2 Zentimeter Durchmesser nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollten sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein sogenannter Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Einzelfall Bauwerkgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 Meter voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen.

4.6 Schutz des Wurzelbereiches vor Befahren

Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und mit mindestens 20 Zentimeter wasser-durchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren, z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten, gelegt werden.

Schutz von Bäumen bei vorübergehender Grundwasserabsenkung

Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern. Bei länger andauernden Bauzeiten sind diese Vorkehrungen gegebenenfalls durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. Auslichten der Krone, Verdunstungsschutz) zu ergänzen.

Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen bei Bodenfestigungen

Im Wurzelbereich von Bäumen sollen keine Bodenbeläge verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sollen möglichst wasser-durchlässige Beläge mit geringer Tragschicht dicken verwendet, geringe Verdichtungen oder eine Anhebung des Belages über Geländeneau vorgenommen werden.

Die Arbeiten im Wurzelbereich sind rechtzeitig anzukündigen. Beschädigungen an den Wurzeln sind dem Grünflächenamt der Gemeinde Nottuln anzuzeigen. Der Zutritt zur Baustelle zwecks Überprüfung der Auflagen muss dem Grünflächenamt der Gemeinde Nottuln gestattet werden.

Die weiteren textlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze Frenking III" vom 23.03.1987 bleiben unverändert bestehen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nottuln oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen. Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

3. Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls dennoch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächlichen Kampfmittelfunde bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994; zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307)



Gemeinde Nottuln

Ortsteil Appelhülsen

Bebauungsplan Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III"

2. Änderung



Maßstab: 1:500

