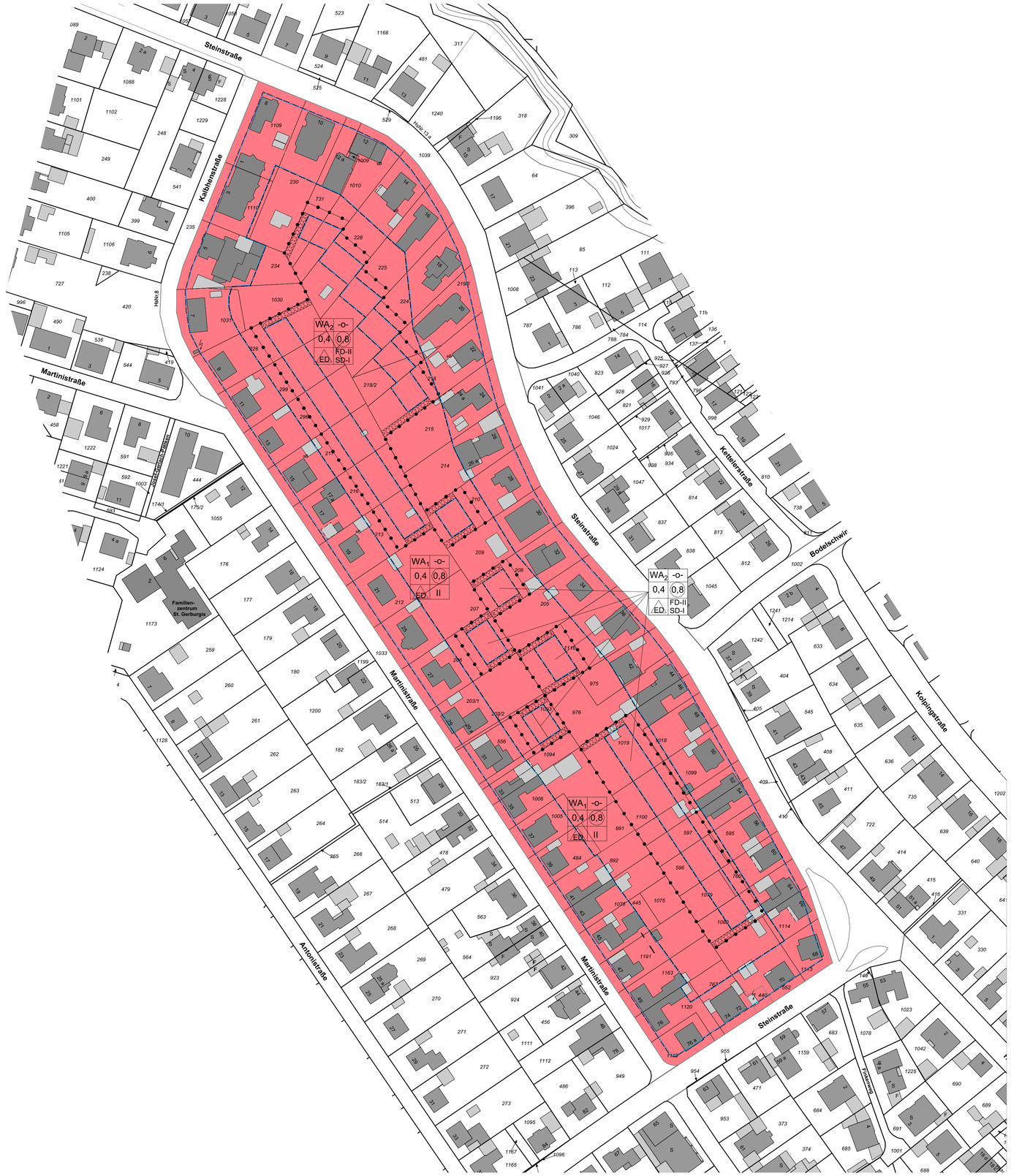
Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 146
"Zwischen Martinistraße und Steinstraße"



Verfahren

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Nottuln vom 14.06.2016 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 15.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln,den..... .....
Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2017 bis 06.11.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 28.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln,den..... .....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am .....2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße" als Satzung beschlossen.

Nottuln,den..... .....
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße" wurde am .....2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln,den..... .....
Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

Grenzen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA¹ , WA²) gem. § 4 BauNVO; Zulässig sind Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

FD — Flachdach

SD — Satteldach

o — offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

137 — Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

6,5 — Abstand in Metern

Flächen, die von baulichen Anlagen (außer Einfriedungen und Stellplätzen) freizuhalten sind

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. " 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank und Speisewirtschaft" und " der Versorgung des Gebietes dienende Läden" im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
2.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihren Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, sofern in der Planzeichnung keine anderslautende Festsetzung enthalten ist.

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr .1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb des Mischgebietes (MI) und des allgemeinen Wohngebietes (WA) durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

WA1 Traufhöhe (TH), max. + 7,5 m
Firsthöhe (FH), max. + 12,5 m

WA2 - Satteldach
Traufhöhe (TH), max. + 4,0 m
Firsthöhe (FH), max. + 8,0 m

WA2 - Flachdach
Firsthöhe (FH), max. + 6,5 m

3.1 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

4. Artenschutz
Bauzeitenregelung "Gebäudeabbruch"
Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Abbrüche/Rückbauten von Gartenhäuschen, Schuppen und ähnlichen Kleinbauten (keine Wohngebäude) nur in der Zeit vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Bauzeitenregelung "Gehölzbeseitigungen/Ab- und Umhängen von Nisthilfen"
Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Beseitigung) sowie das Ab- oder Umhängen von Nisthilfen an den überplanten Strukturen nur in der Zeit vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Schnitthecken, Sträucher, Efeu, Stangenhölzer etc., die ausschließlich für Vogelbruten und nicht für Fledermausquartiere geeignet sind, können bereits ab dem 1. Oktober entfernt werden.

Alternativ: Ökologische Baubegleitung
Eine Unbedenklichkeit liegt außerhalb dieses Zeitraums nur dann vor, wenn fachgutachterlich nachgewiesen werden kann, dass für den Einzelfall, ggf. unter Beachtung geeigneter Sicherungsmaßnahmen der Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden ist und die hierfür erforderlichen Maßnahmen getroffen werden.

Bauzeitenregelung "Stillgewässer"
Die Beseitigung von Gartenteichen kann insbesondere in der Laichzeit von Amphibien zur Tötung von Individuen bzw. ihrer Entwicklungsformen (laich, Kaulquappen) führen. Um den Schutz von Amphibien bzw. der Entwicklungsformen besonders geschützter Amphibien gewährleisten zu können, ist es erforderlich die Beseitigung von Gartenteichen im Bereich überplanter Flächen in der Zeit vom 01. September bis zum 31. Oktober durchzuführen.

Alternativ: Ökologische Baubegleitung
Eine Unbedenklichkeit liegt außerhalb dieses Zeitraums nur dann vor, wenn fachgutachterlich nachgewiesen werden kann, dass für den Einzelfall nach erfolgter fachgutachterlicher Prüfung, ggf. unter Beachtung geeigneter Sicherungsmaßnahmen keine oder nur eine sehr geringe Gefährdung von Amphibien auf dem Niveau eines allgemeinen Lebensrisikos zu erwarten ist und die hierfür erforderlichen Maßnahmen getroffen werden.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung
Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Einfriedungen
2.1 lebende Einfriedungen
Lebende Einfriedungen sind grundsätzlich bis 2 m Höhe zulässig.

2.1 Nicht lebende Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auf bis zu 50% der Straßenfrontlänge höher als 1 m zulässig. Auf der restlichen Straßenfrontlänge sind Einfriedungen bis zu 1 m Höhe zulässig.

3. Dachform und Dachneigung
Im WA1-Gebiet sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung im WA1-Gebiet beträgt zwischen 25°- 55°.
Im WA2-Gebiet sind Satteldächer nur bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.

4. Dachgestaltung und Dachaufbauten
Im WA1-Gebiet darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,50 m von den Ortgängen ist von Aufbauten freizuhalten.
Im WA2-Gebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Es müssen geeignete Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.
Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. Bestehende Baumstandorte sind bei der Planung zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Die Neigung der vorgenannten Anlagen darf die Dachneigung bei Flachdächern um maximal 20° überschreiten. Bei allen anderen Dachformen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10° überschreiten.

Sonstige 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.

4. Niederschlagswasser
Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Martinistraße bzw. Steinstraße angeschlossen. Die Einleitemenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück gefordert. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt werden und z. B. für die Grundstücksbewässerung genutzt werden oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geäandert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Planzeichenverordnung (PlanZV)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geäandert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geäandert durch Artikel 4 des Gesetztes vom 29.05.2017 (BGBL. I S. 1298);

Landesbauordnung (BauO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

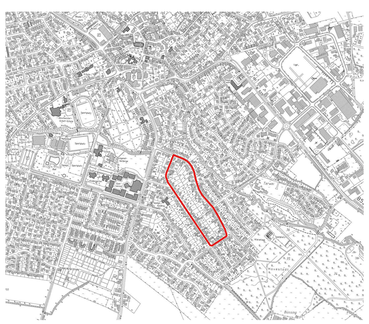
Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geäandert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)
i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW S. 307);

Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

Bebauungsplan Nr. 146
"Zwischen Martinistraße und Steinstraße"



Maßstab: 1:1000