

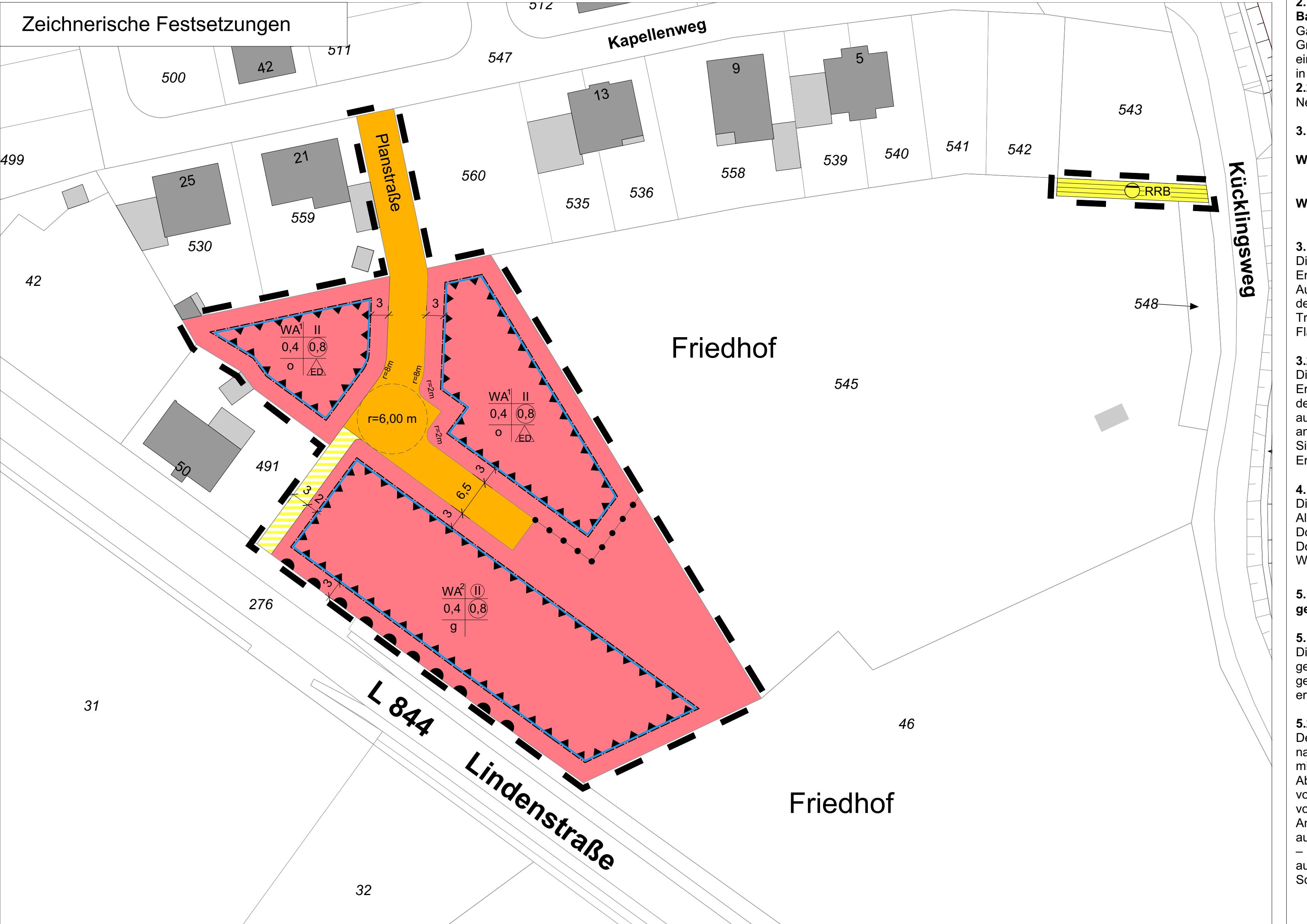


# Gemeinde Nottuln

## - Bebauungsplan Nr. 143 "Erweiterung Hellersiedlung" -



### Zeichnerische Festsetzungen



### 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 (WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>) gem. § 4 BauNVO  
Zulässig sind Wohngebäude gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II zwingende Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

— Baugrenze

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung - Gehweg

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Flächen für die Ver- und Entsorgung

Fläche für Entsorgung: Niederschlagswasser Regenrückhaltebecken

### 6. Sonstige Planzeichen

• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

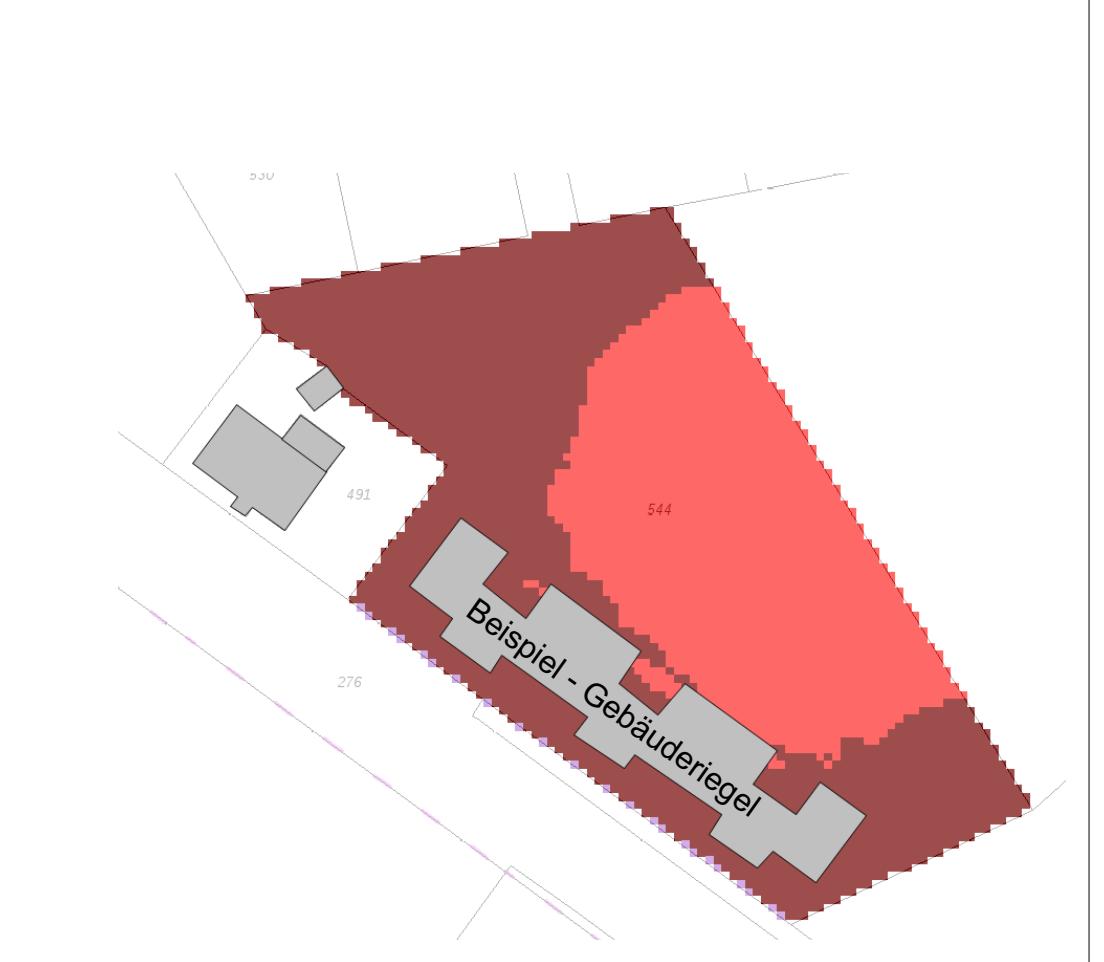
137 Flurstücknummer

vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

6,5 Abstand in Metern

Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Lärmpegelbereiche:



### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

#### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO ist die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe" sowie gem. § 1 Absatz 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" und Gartenbaubetriebe" in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht zulässig.

#### 1.1 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Bebauung der WA1-Grundstücke darf erst nach Fertigstellung der geschlossenen Bebauung im WA2 erfolgen.

#### 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 Zufahrtsseiten 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)

WA1 Trauhöhe (TH), max. + 6,5 m  
Firsthöhe (FH), max. + 10,5 m

WA2 Trauhöhe (TH), max. + 6,5 m  
Firsthöhe (FH), max. + 12,0 m

#### 3.1 Trauhöhe

Die Trauhöhe (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. Bei Pultdächern entspricht die Trauhöhe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Trauhöhe darf bei Pultdächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° oder bei Flachdächern maximal um 1,0 m überschritten werden.

#### 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. Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemessen. Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW wird die mittlere Höhe der dazugehörigen fertigen Erschließungsfläche an der privaten Grundstücksgrenze festgesetzt.

#### 4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA), in denen hinsichtlich der Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhäusche gilt als ein Gebäude. Im WA2 sind maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen: Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

##### 5.1 Bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im WA1 ist erst nach vollständiger Errichtung des geschlossenen Gebäuderiegels im WA2 entlang der Lindenstraße zu erteilen. Der geschlossene Gebäuderiegel ist auf der gesamten Breite des Baufeldes im WA2 zu errichten.

##### 5.2 Passiver Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der notwendige Schallschutz für die Innenbereiche ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Die Außenbereiche der Gebäude müssen eine mindest erforderliche Schalldämmung aufweisen. Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen muss bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthalträume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgebl. Außenlärmpegel La (dB (A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w.res (dB (A))	Wohnräume	Büroäume
II	56 - 60	30	30	
III	61 - 65	35	30	
IV	66 - 70	40	35	

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Bereichen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Das vollständige Immissionsschutztutzen sowie die zugehörigen Beikarten können auch der Anlage der Begründung entnommen werden. Die der Planung zu Grunde liegende DIN-Vorschrift 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 können bei der Gemeinde Nottuln, Fachbereich 3, Planen und Bauen, Stiftsplatz 7/8, 48301 Nottuln, eingesehen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen zum Ausgleich (9 Abs. 1a BauGB); i.V.m. § 44 BNatSchG

#### 6.1 Artenschutz/ Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 BNatSchG:

##### Fledermäuse:

Die bestehenden Gehölze müssen in unbelauftem Zustand auf Fledermausquartiere untersucht werden. Werden bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse festgestellt, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld unmittelbar zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse geschützt zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben. Ist ein Fledermausbefall auch nach der Untersuchung nicht auszuschließen (Höhle nicht vollständig einsehbar o.ä.), so sollte ein Fledermauspezialist während der Fällarbeiten vor Ort sein, um ggf. betroffene Tiere entsprechend versorgen zu können.

**Brutvögel allgemein:**  
Punktuelle Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03. - 30.09. Sofern Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit erfolgen sollen, ist dies nach vorheriger Prüfung auf Vorkommen von eventuellen Niststätten von Vögeln möglich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass dabei nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößen wird. Ggf. vorhandene Nisthilfen für Vögel sind außerhalb der Brutzeit rechtzeitig vor Gehölzfällungen zu entfernen.

### 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 Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Flach- und Zeltdächer mit einer Dachneigung 0° - 45° zulässig.

##### 4. Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,50 m von den Orgängen ist von Aufbauten zu erhalten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. In Ausnahmefällen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10° überschreiten. Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig.

### 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 anzugeben und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

#### 2. Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenauhub) ist auf Anzeichen von Altlastagerungen 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 tatsächliche Kampfmittelreste bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. Kampfmittelausründer sind zu benachrichtigen.

#### 4. Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird gem. Landeswassergesetz den Flächen der Regenrückhalte zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)