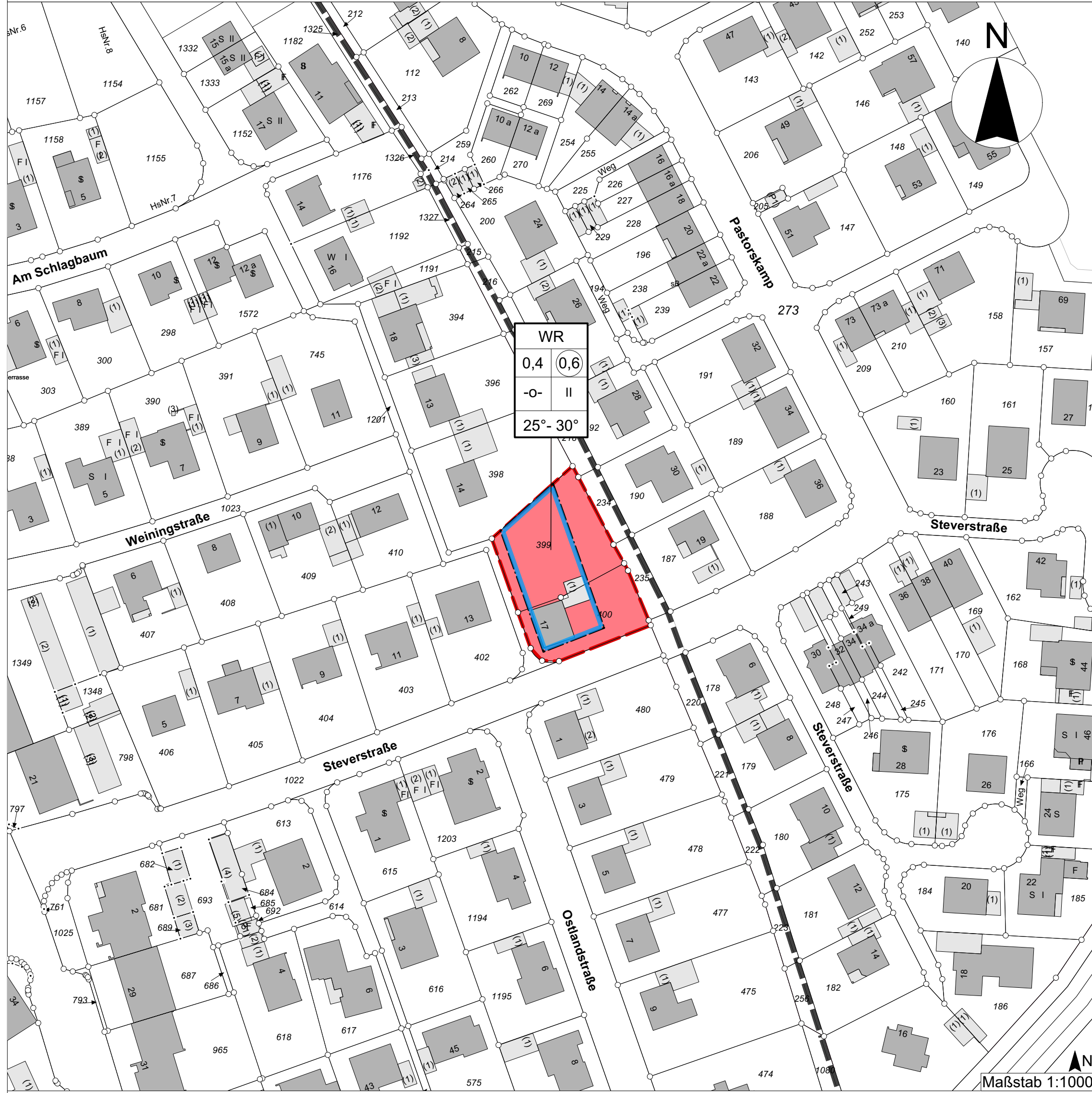




# Gemeinde Nottuln

## 26. Änderung des Bebauungsplans Nr. 001 "Appelhülsen Süd-Ost"



### Planzeichenerklärung

<b>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22-23 BauNVO)</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP Nr. 001
	Grenze des räumlichen Änderungsbereichs der 26. Änderung
	Baugrenze
	offene Bauweise
<b>Planerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§2-11 BauNVO)</b>	
	Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO;
<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)</b>	
<b>Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung</b>	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
25° - 30°	Dachneigung
137	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
<b>4. sonstige Planzeichen</b>	

### Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Appelhülsen Süd-Ost" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 20.06.2023 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 24.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen auf die Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat am 12.09.2023 eine Infoveranstaltung stattgefunden. Diese wurde am 24.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2024 bis zum XX.XX.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am XX.XX.2024 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am XX.XX.2024 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Appelhülsen Süd Ost" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	Der Satzungsbeschluss über die 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Appelhülsen Süd Ost" wurde am XX.XX.2024 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan in Kraft treten.
Nottuln, den XX.XX.2024 ..... Bürgermeister	Nottuln, den XX.XX.2024 ..... Bürgermeister	Nottuln, den XX.XX.2024 ..... Bürgermeister	Nottuln, den XX.XX.2024 ..... Bürgermeister	Nottuln, den XX.XX.2024 ..... Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO**  
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 und § 14 BauNVO**  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Appelhülsen Süd-Ost" mit dem Stand der 25. Änderung bleiben unverändert bestehen.

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

- Baukörpergestaltung**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- Einfriedungen**
  - lebende Einfriedungen**  
Lebende Einfriedungen sind grundsätzlich bis 2 m Höhe zulässig.
  - nicht lebende Einfriedungen**  
Nicht lebende Einfriedungen sind grundsätzlich bis 1 m Höhe zulässig.
- Dachform und -neigung**  
Im WR Gebiet sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig und die Dachneigung beträgt zwischen 25°- 30°.

### Sonstige Hinweise

- 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 (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz).

Aus der Nähe sind archäologische Fundstellen bekannt und es können bisher unbekannt Mühlenstandorte oder Bleichen angetroffen werden. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- 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.

- 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.

- Niederschlagswasser**  
Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Steverstraße angeschlossen. Die Einleitemenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abschlagsmenge 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.

- Artenschutz**  
Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)  
Die Fällung/ Rodung/ Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

### Bauzeitausschluss "Brutvogelschutz" (15.03. bis 30.06.)

In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden, Brutwillige Vögel können dann ausweichen. Ausweichmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Der Beginn möglicher Abriss- und Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte auszuschließen.

### Vergitterung der Schornsteine beider Gebäude (vor dem 01.03.)

Zur Vermeidung der Brut von Dohlen in den Schornsteinen der Gebäude, sind diese vor Beginn der Brutzeit (d.h. vor dem 01.03.) vorsorglich mit Gittern zu versperren. Brutwillige Paare können so rechtzeitig ausweichen und sich an anderer Stelle einen Brutplatz suchen.

### Ökologische Baubegleitung "Gebäudeabriss" (15.03. bis 30.10.)

Ein Gebäudeabriss ist hinsichtlich des Schutzes von Fledermäusen und Vögeln unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Näheres ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Appelhülsen Süd-Ost" auf den Seiten 17 f (vom 30.01.2024 von oKon GmbH) zu entnehmen.

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

**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 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741).



## Gemeinde Nottuln

### Ortsteil Nottuln

26. Änderung des Bebauungsplan Nr. 001 "Appelhülsen Süd Ost"

Entwurf zur Offenlage der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 001 "Appelhülsen Süd Ost" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab  
Stand: März 2024