

Rechtsgrundlagen

Die §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023)- in der zur Zeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)- in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. IS. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950, 2013)

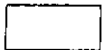
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen –Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV NRW 2000 S. 439)- in der z. Zt. geltenden Fassung

Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB/ PlanzV '90 und der Eintragungen

Art der baulichen Nutzung

WA 1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



Nicht überbaubare Grundstücksfläche



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

0.8

Geschossflächenzahl

I Anzahl der Geschosse (s. Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.2)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

O offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

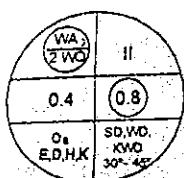
Oa offene Bauweise mit Abweichung

E, D, H, K Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Kettenhäuser zulässig

Überbaubare , nicht überbaubare Grundstücksflächen

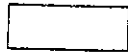
----- Baugrenze

Nutzungsschablone



Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Anzahl der Geschosse
zul. Grundflächenzahl 0.4, zul. Geschossflächenzahl 0.8
offene Bauweise mit Abweichung: zul. sind Einzel-, Doppelhäuser,
Hausgruppen, Kettenhäuser
zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer
Zulässig sind Dachneigungen zwischen 30° und 45°

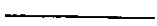
Verkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



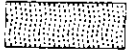
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Ortsnetzstation für Stromversorgung

Grünflächenregelung nach § 8a BNatSchG



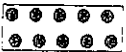
Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Kinderspielplatz



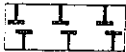
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Bepflanzungen - und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Ver- und Entsorger)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Grenze des Änderungsbereichs

B1

Änderungsbereich 1



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Regenrückhaltebecken

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW - Baugestaltung

SD, WD, KWD

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

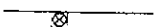
30° bis 45°

Dachneigung

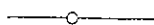
15° bis 45°

Dachneigung für Flächen der Teilbereiche B1 und B2, die mit WA 3 gekennzeichnet sind

Topographische Zeichen



Kanaldeckel



Bestehende Flurstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude

Rechtsgrundlagen

Die §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein– Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 686/SGV NW 2023)– zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. IS. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung– BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Bauland vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV '90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein– Westfalen –Landesbauordnung– (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV NRW 2000 S. 439)– in der z. Zt. geltenden Fassung

Ergänzung zur Planzeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB / PlanzV 90/ BauNVO und der Eintragungen im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

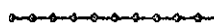
WA 1, 1.1, 2, 3

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

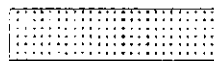
Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vorgartenbereich

Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

In den mit WA 1.1 gekennzeichneten Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.

Die Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses darf nicht mehr als einen Meter unter dem vorhandenen Geländeniveau liegen.

1.3 Bauweise

In den mit WA 1, 2 und 3 gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze und Grundstückszufahrten innerhalb der Vorgartenfläche zulässig.

In den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind nur Grundstückszufahrten zulässig.

1.8 Vorgartenbereich

Der gekennzeichnete Vorgartenbereich ist von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Carports, und Garagen freizuhalten. Er ist gärtnerisch anzulegen. Grundstückszufahrten sind zulässig.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bis zu einer Höhe von 0,50m über der fertigen Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsstraße im jeweiligen Hauseingangsbereich liegen.

Die Gebäudehöhen dürfen folgend aufgeführte maximale Höhen bezogen auf die fertige Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Firsthöhe OKFF EG bis oberste Dachbegrenzungskante	Traufhöhe Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut	Maß der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
WA1	Einzelhaus	11,00 m	3,90 m	I	0,4	0,8
WA1	Doppelhaus	11,00 m	3,90 m	I	0,4	0,8
WA2	Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe, Kettenhaus	11,50 m	4,50 m	Max. II	0,4	0,8
WA3	Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe, Kettenhaus	9,50 m	6,00 m	Max. II	0,4	0,8

In den mit WA1 gekennzeichneten Gebieten ist ein rechnerisches zweites Vollgeschoss im Dach zulässig.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenfläche zulässig.

In den mit WA3 gekennzeichneten Gebieten sind Staffelgeschosse im Sinne der BauO NW unzulässig.

1.3 Bauweise

In den mit WA1 gekennzeichneten Gebieten ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig. In den mit WA2 gekennzeichneten Gebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt sowie bei Einigkeit der Grundstückseigentümer auch einseitige Grenzbebauung als Kettenbauweise zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports zulässig.

1.4 Energie

Regenerative Energiegewinnungsanlagen z. B. Solaranlagen sind zulässig.

1.5 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ist dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

1.6 Passive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Für Räume in Wohngebäuden mit

- üblicher Raumhöhe von etwa 2,5m
- Raumtiefe von etwa 4,5m oder mehr
- 10% bis 60% Fensterflächenanteil

und einer zweischaligen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. Rw des Lärmpegelbereiches II als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 bzw. 3 vorgesehen werden. Diese Fenster gehören zum Ausstattungsstandard und werden bereits durch die Anforderungen der WSVÖ gefordert.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Nacht schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben.

Für die gekennzeichneten Baugrenzen bzw. die Baugrenzen an denen der Orientierungswert nachts überschritten ist, wird daher folgende Festsetzung empfohlen:

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereich) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte

1.7 Oberflächenwasser

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Hummelbach darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Nottuln und dem Kreis Coesfeld erfolgen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO NW

2.1 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) herzustellen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Gebäudebreiten nicht überschreiten.

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer gesamten Dachgestaltung, wie Höhen der Firste, Traufen und Dachgauben als auch der Eindeckung einheitlich herzustellen.

2.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

Die Errichtung von Gebäuden in reiner Holzbauweise bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

2.3 Einfriedungen und Sichtschutz

Zäune, Mauern sowie lebende Einfriedungen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer maximalen Höhe von 1.00m zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Kampfmittelräumdienst

Für den Planbereich sind keine Belastungen mit Kampfmitteln bekannt. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3.2 Meldepflicht von Bodendenkmälern

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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

3.4 Gewässer

Das Gewässer Hummelbachquelle einschließlich des Schutzbereiches ist zu sichern und zu erhalten. Beeinträchtigungen während der Bauphase sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3.5 Waldfläche

Südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens liegt außerhalb des Plangebietes eine kleine Waldfläche. Bei den Bauarbeiten darf dieser Wald nicht beeinträchtigt werden, z.B. zum Abstellen von Maschinen, Ablagerungen von Abfällen und Baumaterialien.

3.6 Abwasser

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Nottuln-Appelhüsen gereinigt werden.

3.7 Telekommunikationsnetz

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

3.8 Entwässerungssatzung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist der gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung durchzuführen.

3.9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Die textlichen Festsetzungen und planerischen Darstellungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.0 Unterkellerung

Auf eine Unterkellerung der biotopseitigen Gebäude sollte verzichtet werden.