

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung "Scharnk- und Spiesewirtschaften" im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Trinkställe" im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
- 3. Flächen für Gärten**
Gärten und Carports sind nur innerhalb der überbauten Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschneidung der hinteren Baugrenze ist bis zu 2 m zulässig.
- 4. Höhenlage baulicher Anlagen**
Die baulichen Anlagen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (Obergrenze der Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut; max. 5 m) und Flächennutzen (Bauweise) der Fläche, die die Höhe der Oberkante der Erdgeschosses der nördlich vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsstelle des Gebäudes liegt.
Die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb des WA werden wie folgt festgesetzt:
Traufhöhe (Obergrenze der Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut; max. 5 m)
Fristhöhe (Oberkante First als Schnittlinie der Außenwand der Dachhaut der Dachflächen): max. 10 m
- 5. Flächen, die frei zu halten sind**
Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen aller Art außer Einfriedungen unzulässig.
- 6. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis das festgesetzte Regenrückhaltebecken / Hochwasserschutzdecken hergestellt ist.

Gestalterische Festsetzungen

- 1. Baukörpergestaltung**
Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- 2. Versiegelung**
Stellfläche für Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengrabsgräbner, Rasengrabsgräbner, Schottersteinen o.ä. anzulegen.
- 3. Einfriedungen**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung aus standardtypischen, erdhemmenden Heckenpflanzungen in maximal 1 m Höhe auszuführen. Dabei sind Zäune bis zu einer Höhe von 1m in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Bepflanzungen zulässig.
- 4. Dachgestaltung und Dachbauten**
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppeldach mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dachneigungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig.
Bei geringen Dächern darf die Summe der Dachbauten und Zwerchhäuser 50 % der Traufhöhe des Gesamtbaus nicht überschreiten.
Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf der Dachkonstruktion aufzuringen. In Ausnahmefällen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10° überschreiten.

Hinweise

- 1. Bodennutzungen**
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Notuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.
- 2. Kompfort**
Die Durchführung aller bodenunabhängiger Bauarbeiten sollte mit der gegebenen Vorrichtung erfolgen, da ein Kesselschmelzen nicht zulässig ist. Ausgesprochen werden kann, dass der Verkehr auf Kompfort aufkommt, ist die Arbeit oder einzustellen und der Statik Kompforträume zu vermeiden.
- 3. Niederschlagswasser**
Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird gemäß § 51a Landeswassergesetz den Flächen der angrenzenden Regenrückhaltung zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt und z.B. für die Grünflächenbewässerung genutzt oder dem Brauchwasserzirkel zugeführt werden.
- 4. Baugrundsicherheitsfaktoren**
Es wird empfohlen, im Vorfeld der Neubaumaßnahmen ergänzende Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Aufgrund des Bodennutzes sind die Keller möglichst als weiche Wärme in wasserundurchlässigen Beton gemäß DIN 1045 herzustellen. Der wasserundurchlässige Beton sollte bis zur zukünftigen Geländeoberkante ausgeführt werden.

Planzeichnerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
1 Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl
- 3. Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen**
-O- Offene Bauweise
EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
PA Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen
AW Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
SA Straßengrenzungsfläche
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgaben**
PA Fläche für die Ver- und Entsorgung: Elektrizität
PA Fläche für die Ver- und Entsorgung: Abwasser
PA hier: Zweckbestimmung Hochwasserschutz / Regenrückhaltung
PA Fläche für die Ver- und Entsorgung: Pumpstation
- 6. Grünflächen**
GA Öffentliche Grünfläche
GA Zweckbestimmung: Begleitgürtel (auch: Grundstückszufahrten)
GA Private Grünfläche
GA Zweckbestimmung: Obstgärten
GA Umgrenzung einer Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt von einem hochstämmigen Obstbaum je 80 m² dieser Fläche (Empfehlungen siehe Begründung)
- 7. Sonstige Planzeichen**
GA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GA Umgrenzung von Flächen für Gärten
GA Flächen für Abfallbehälter
M Umgrenzung der Flächen, die freizuhalten sind
M Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche

- 8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**
Hauptfunktionsrichtung
- 9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
Bemessung in m
- Rechtsgrundlagen**
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2865)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 28)
4. Gemeindeförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW S. 514)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 863)

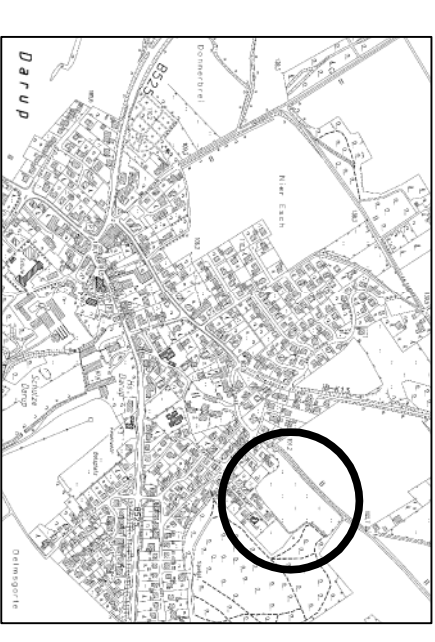
Verfahren

Der Rat der Gemeinde Notuln hat gem. § 9 BauGB am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 105 gem. § 10 BauGB beschlossen.

Notuln, den _____
Der Bebauungsplan Nr. 105 ist am _____ erstellt/ bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Notuln, den _____

Gemeinde Notuln
Bebauungsplan Nr. 105
"Schoppmanns Wiese"



M. 1:1.000

Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage
bearbeitet durch: Karsten Fuchte