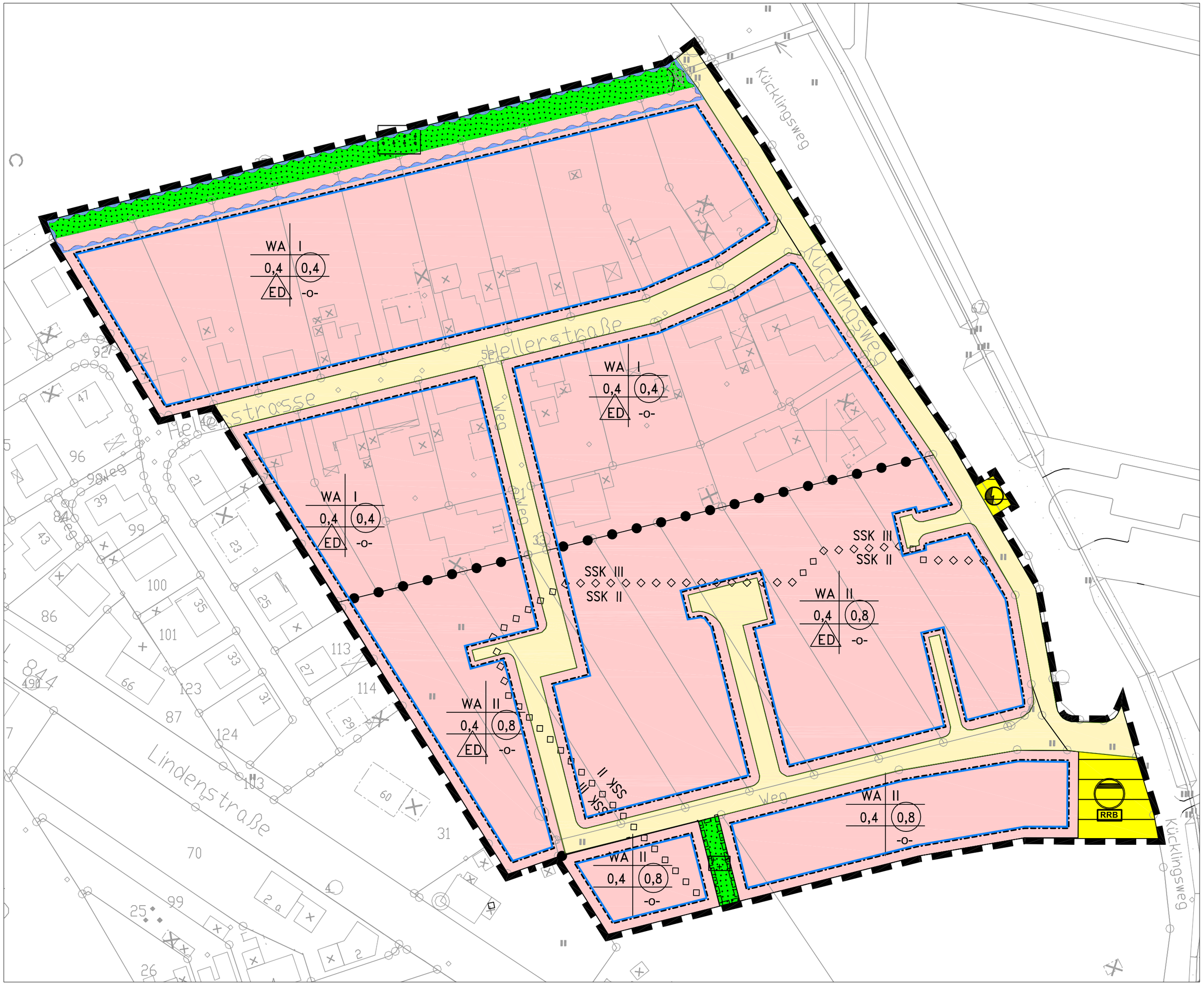
Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-o- — Offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Ver- und Entsorgung

Fläche für die Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung Elektrizität/ Trafostation

RRB — Zweckbestimmung Abwasser /Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Begleitgrün, Gewässer

Zweckbestimmung: Friedhof

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

SSK III / SSK II — Grenzen der Schallschutzklassen (SSK) gemäß Lärmschutzgutachten

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze zwischen Nutzungsarten

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
Gem. § 1 (6) BauNVO sind alle gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Beschränkung der Zahl der Wohneineiten
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante aller Erdgeschossfußböden darf maximal 0,5 m über der Oberkante der Straßengardiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche betragen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.
Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf bei Häusern mit einem Vollgeschoss 10,0 m, bei Häusern mit zwei Vollgeschossen 12,0 m über der Oberkante der Straßengardiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.
Die Drempelhöhe darf bei Häusern mit einem Vollgeschoss 0,75 m und bei Häusern mit zwei Vollgeschossen 0,50 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke (bei einem Vollgeschoss: Erdgeschossdecke, bei zwei Vollgeschossen: Decke des ersten Obergeschosses) bis zum Anschnitt Oberkante Fußpfette mit der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Stellplätze, Garagen und Carports
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports unzulässig.

3.2 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ergänzung gem. Lärmgutachten, neu folgt

Gestalterische Festsetzungen

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

2. Einfriedungen
Einfriedungen in einer Höhe von über 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge des Grundstückes zulässig.

3. Dachgestaltung und Dachaufbauten
Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt 25-45 ° . Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.

2. Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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 Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

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. 2585)
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. 58)
4. Gemeindeordnung NRW 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 Nottuln hat gem. § 3 BauGB am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 123 gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nottuln, den _____ _____

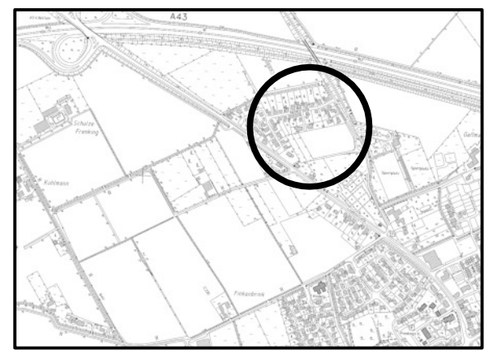
Der Bebauungsplan Nr. 123 ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Nottuln, den _____ _____

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 123

"Hellersiedlung"



M. 1:1.000

Stand: Entwurf zur Offenlage

bearbeitet durch: Karsten Fuchte