

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN ‚WESTLICH DÜLMENER STRASSE‘

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA¹ und WA² (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Tankstellen‘ nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb des WA¹ durch Festsetzungen der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Oberkante der Strassengradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Der Höhenwert der Oberkante der Strassengradienten ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Die angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NNH).

Die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb des WA¹ werden mit folgenden Werten jeweils einer Geschossigkeit zugeordnet:

Zulässige Voll-Geschosse	Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	max. + 4,0 m	max. + 9,0 m
II	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	max. + 6,5 m	max. + 10,5 m

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) kann bei einem Staffelgeschoss ausnahmsweise den Maximalwert um 1,00 m überschreiten.

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (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 Traufhöhe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf bei Pultdächern maximal um 1,00 m überschritten werden. Ein Dach mit zwei höhenversetzten Dachseiten gilt als Satteldach.

2.3 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.

2.4 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des WA¹ bis zu 50 %, innerhalb des WA² bis zu 25 % überschritten werden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des WA¹ auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist bis zu 2 m möglich. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit L gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:

- Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zur Unterhaltung der unterhalb der Fläche liegenden Leitungen

6. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Breite von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 / 11.89 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

Dabei werden die der K18 zugewandten Gebäudefronten dem Lärmpegelbereich IV, die seitlichen Gebäudefronten dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgebl. Aus-senlärmpegel La (dB (A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Aussenbauteile erf. R _w ,res (dB (A))	Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	35	30
IV	66 - 70	40	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.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung

Innerhalb der mit **(A)** gekennzeichneten Fläche ist eine Teilfläche für die Regenrückhaltung vorzusehen. Der notwendige Bewirtschaftungsweg und die Verbindung zum Versorgungsweg für den östlich angrenzenden Graben sind in wassergebundener Decke auszuführen. 60 % der Gesamtfläche sind mit Gruppen aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht genutzte und beplanzte Flächenanteile sind als Extensivwiese mit maximal drei Schnitten pro Jahr anzulegen.

8.2 Öffentliche Grünflächen für Spiel und Fitness und für Fitness und Erholung

Die mit **(B)** gekennzeichneten Flächen sind auf einem Anteil von 600 m² vorrangig am nördlichen Rand der Flächen mit Sträuchern der Pflanzliste 2 im Verband von 1,50 m x 1,50 zu bepflanzen. Des Weiteren sind insgesamt 6 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Extensivrasen anzulegen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit **(C)** gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 3 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Auf einem Flächenanteil von 300 m² vorrangig an den straßenabgewandten Flächenrändern sind Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Nicht beplanzte Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

8.4 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 5 Einzelbäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 3, StU 18 - 20 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (Hauptgebäude)

1.1 Baukörpergestaltung

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

1.2 Dachgestaltung

Im Bereich der Baufenster mit Angabe der Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 ° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25 ° zugelassen. Ein Dach mit zwei höhenversetzten Dachseiten gilt als Satteldach. Dachindeckungen mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50 %

der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,50 m von den Ortgängen ist von Aufbauten freizuhalten.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. In Ausnahmefällen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10 ° überschreiten.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Freiflächen

Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. anzulegen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Die Einfriedungen zu Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind maximal in 1 m Höhe zulässig. Es wird empfohlen, Pflanzen der Pflanzliste 4 zu verwenden. Zäune sind in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW 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 für die Regenrückhaltung im südlichen Teil des Plangebietes 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.

4. Baugrundbeschaffenheit

Aufgrund des Bodenaufbaus sind die Keller möglichst als ‚weiße Wanne‘ in wasserundurchlässigem Beton gemäß DIN 1045 herzustellen. Der wasserundurchlässige Beton sollte bis zur zukünftigen Geländeoberkante ausgeführt werden.

5. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Reduktion der Schadstoffbelastung sind die Bauvorhaben so zu planen, dass der Energiebedarf minimiert wird. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung ist vorrangig anzustreben. Durch die Planung kompakter Gebäude und durch entsprechende Ausrichtung der Fassaden soll die passive Solarenergienutzung gefördert und Wärmeverluste vermindert werden. Auf die ‚Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energieeinsparende Anlagentechnik bei Gebäuden‘ (Energieeinsparverordnung-EnEV) wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhausstandard angestrebt werden.

6. Fledermaussteine

Für die Neubauten wird der Einbau geeigneter einzelner Fledermaussteine in Form von Flach- oder Einbausteinen oder von speziellen Fledermausdachpfannen empfohlen, um Fledermäusen Quartier zu bieten (1 Einbaustein und 2 – 3 Dachpfannen pro Gebäude).

D PFLANZLISTEN

- Pflanzliste 1 (Fläche A)

Sträucher und Gehölze

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Euonymus europaeus

Hartriegel

Haselnuß
Weißdorn
Schwarzer Holunder
Pfaffenhütchen

Linocera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix purpurea

Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Öhrchenweide
Sal-Weide
Aschweide
Purpur-Weide

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm

Bäume / baumartige Gehölze

Sorbus aucuparia
Acer campestre
Carpinus betulus
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Populus tremula

Eberesche
Feldahorn
Hainbuche
Roterle
Gemeine Esche
Zitterpappel / Espe

Pflanzqualität:

Hochstamm 14 – 16 cm, 3 x verpflanzt

- Pflanzliste 2 (Fläche B u. C)

Sträucher und Gehölze

Amelanchier lamarckii
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Salix aurita
Salix caprea
Salix purpurea

Kupfer-Felsenbirne
Hartriegel
Haselnuß
Weißdorn
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Öhrchenweide
Sal-Weide
Purpur-Weide

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm

Bäume / baumartige Gehölze

Sorbus aucuparia
Acer campestre
Carpinus betulus
Alnus glutinosa

Eberesche
Feldahorn
Hainbuche
Roterle

Pflanzqualität:

Hochstamm 14 – 16 cm, 3 x verpflanzt

- Pflanzliste 3 (Laubbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen)

Acer platanoides
Tilia cordata
Acer campestre
Alnus glutinosa
Sorbus aucuparia

‚Cleveland‘
‚Rancho‘

Spitzahorn
Winterlinde
Feldahorn
Roterle
Eberesche

Pflanzqualität:

Hochstamm 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt

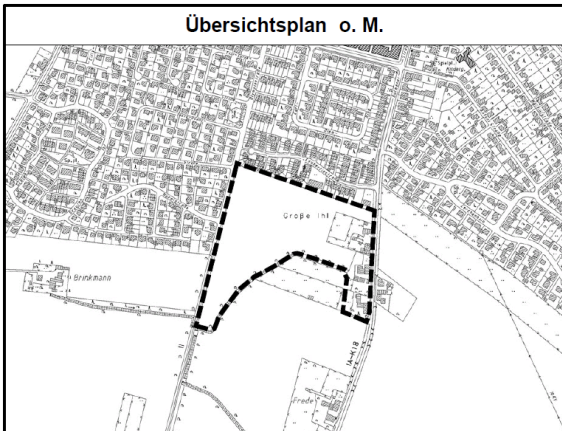
- Pflanzliste 4 (Heckenpflanzungen Privatgärten)

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Fagus sylvatica

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
Liguster
Rotbuche

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 112

"Westlich Dülmener Strasse"

Beiblatt 1

textliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen und ist nur im Zusammenhang mit der Planzeichnung gültig