



- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung**
Abgrenzung Vorzugskategorie
WA
 - Maß der baulichen Nutzung**
Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Grundflächenzahl
0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II
 - Bauweise, Baulinen, Baugrenzen**
Offene Bauweise
-0-
Baugrenze
ED
nur Ein- und Doppelflügel zulässig

- Verkehrsmitteln**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Ver- und Entsorgung**
Fläche für die Ver- und Entsorgung
Zweckbestimmung Elektrizität / Telefonie
Zweckbestimmung Abwasser / Regenrückhaltebecken
RRB
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Begrünlung, Gewässer
Zweckbestimmung Friedhof
++
++

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze zwischen Nutzungszonen
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Umgrenzung von Flächen für Gassen und Carports
Ga

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung "Sanitär- und Speisewirtschaften" in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (3) BauNVO ausgenommen zulässige Nutzung "Tankstellen" in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte sowie eine Einheit einer Hausgruppe gelten als ein Gebäude.
- Hohe bauliche Anlagen**
Die Oberkante aller Erdgeschossfußböden darf maximal 0,5 m über der Oberkante der Straßenebene der mitly vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche betragen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangssseite 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 Straßenebene der mitly vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangssseite des Gebäudes liegt!
- Bauweise, überbaute Grundstücksfläche**
4.1 **Stellplätze, Garagen und Carports**
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**
Innerhalb der Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Zur Sicherung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber Außenlärm werden gem. DIN 4109 (Schalldämmung im Hochbau, Ausgabe November 1989, Änderung A1 vom Januar 2001) Lärmpegelbereiche (I - VII) zugrunde gelegt, die einem maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Baustellenkarte "Verkehrslärmpegel zur Tageszeit im 1. OG" entnommen werden (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans).

Das bedeutet:

- alle Gebäude nördlich der Hellersiedlung erhalten den Lärmpegelbereich IV - die Nordfassaden der Gebäude unmittelbar südlich der Hellersiedlung erhalten den Lärmpegelbereich IV
- alle südlich anschließenden Gebäude erhalten den Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit [dB(A)]	Außenlärmpegel in Wohn- und Schlafräumen in Unterrichtsräumen und ähnlichen erl. F.w. des Außenbereichs [dB]	Büroräume und ähnliche
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass - bedingt durch die Eigenbeschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeselten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Die der Planung zu Grunde liegende DIN-Vorschrift 4109 kann bei der Gemeinde Nottuln, Fachbereich 3 Bauen und Ordnung, Stiftplatz 7/8, 48292 Nottuln, eingehalten werden.

Rechtsgrundlagen

- 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. 2959)
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1969 (BGBl. I S. 12), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469)
- Planzonenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59)
- 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)
- 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. 883)

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gem. § 3 BauGB am _____ über die angelegten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 123 "Hellersiedlung" gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nottuln, den _____

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

Nottuln, den _____

Gestalterische Festsetzungen

- Baukörpergestaltung**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- Einfriedungen**
Einfriedungen in einer Höhe von über 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge des Grundstücks zulässig.
- Dachgestaltung und Dachaufbauten**
Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt 25-45°. Dachaufbauten und Dachreitritte dürfen 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion auszubringen.

Hinweise

- Bodendenkmäler**
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Ausheben archaischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Urne Denkmalschütze zu informieren.
- Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingetragener Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Niederschlagswasser**
Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird gemäß § 51a Landeswassergesetz den Flächen der angrenzenden Regenrückhaltung zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dächflächen kann nach auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt und z.B. für die Grundflächenbewässerung genutzt oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 123 "Hellersiedlung"



M. 1:1.000

Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage
bearbeitet durch: Karsten Fuchte

