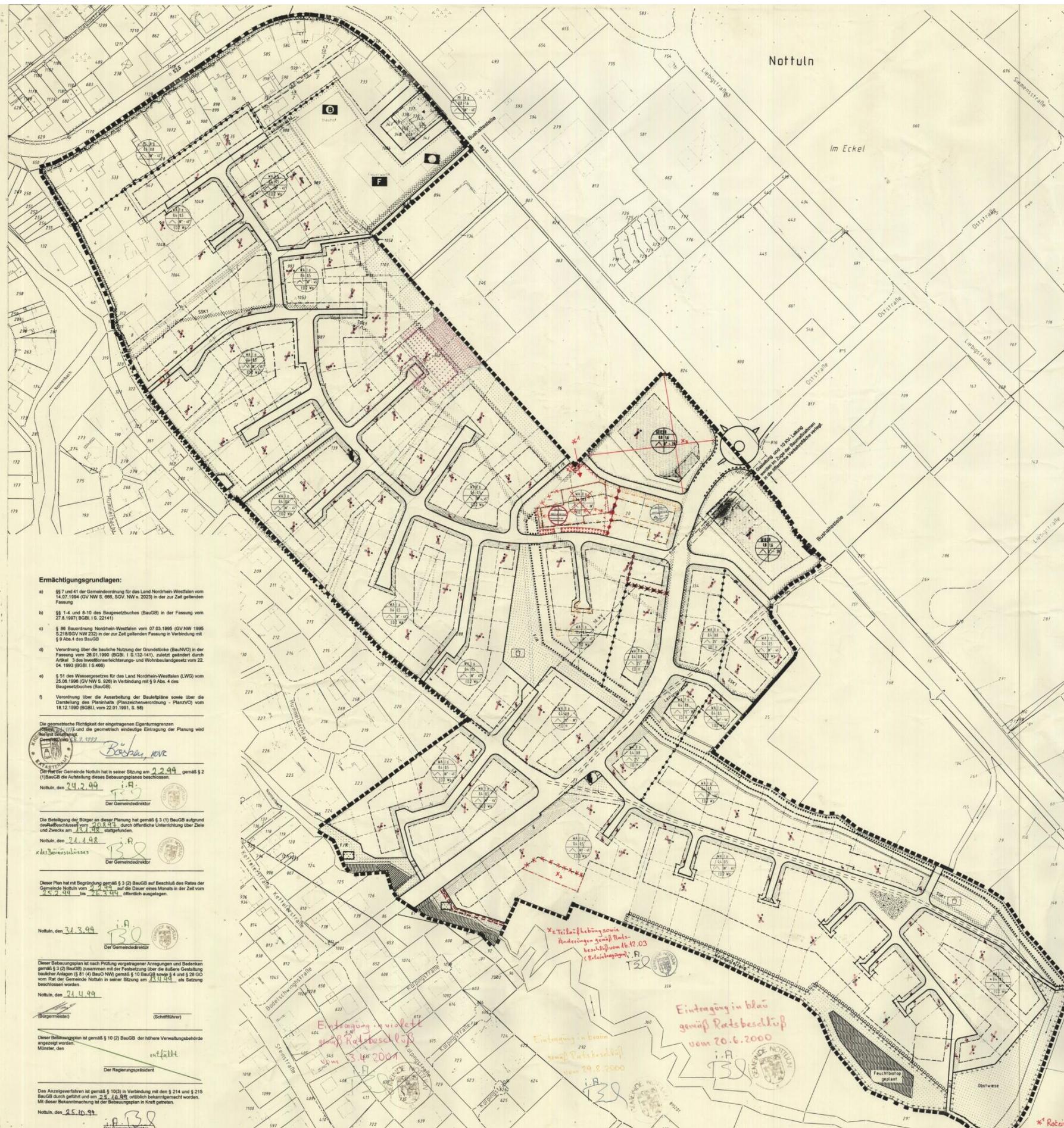


# Bebauungsplan Nr. 80 „Am Hangenfeld“ (verkleinert)



Nottuln

Im Eckel

- Ermächtigungsgrundlagen:**
- a) §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 696, SOV NW S. 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung
  - b) §§ 1-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2741)
  - c) § 88 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S.218/ SOV NW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB
  - d) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 29.07.1990 (BGBl. I S.102-141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.440)
  - e) § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.08.1996 (GV NW S. 826) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB).
  - f) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plansatzes (Planzeicherverordnung - PlanZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I vom 22.01.1991, S. 58)
- Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsverhältnisse (§ 127) und die geometrische eindeutige Eintragung der Planung wird bescheinigt.
- Der Rat der Gemeinde Nottuln hat in seiner Sitzung am 22.09.2004 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- Nottuln, den 24.09.2004
- Der Gemeindevorstand
- Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gemäß § 3 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses vom 20.08.2004 durch öffentliche Unterrichtung über Ziele und Zwecke am 13.11.04 stattgefunden.
- Nottuln, den 21.11.04
- Der Gemeindevorstand
- Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluss des Rates der Gemeinde Nottuln vom 20.08.2004 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.09.2004 bis 25.10.2004 öffentlich ausgestellt.
- Nottuln, den 25.10.2004
- Der Gemeindevorstand
- Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgelegter Anmerkungen und Bedenken gemäß § 3 (3) BauGB zusammen mit der Forderung über die Ausarbeitung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauGB) gemäß § 10 BauGB sowie § 4 und § 28 GO vom Rat der Gemeinde Nottuln in seiner Sitzung am 11.11.2004 als Sitzung beschlossen worden.
- Nottuln, den 21.11.04
- Der Gemeindevorstand
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB der höhere Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
- Mittler, den 21.11.04
- Der Regierungspräsident
- Das Anzeigungsverfahren ist gemäß § 10(3) in Verbindung mit den §§ 214 und § 215 BauGB durch geführt und am 25.11.04 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
- Nottuln, den 25.10.04
- Der Gemeindevorstand

**Festsetzung gem. § 9 BauGB**  
(Planzeicherverordnung vom 18.12.1990)

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GE(E)** Gewerbegebiet mit Einschränkung (siehe technische Festsetzungen)
- 2 Wo** Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude

**Maß der baulichen Nutzung**

- Zahl der Vollgeschosse**
- 1** als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze**
- Baulinie**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H** Hausgruppen

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**

- F** Flächen für den Gemeinbedarf
- F** Feuerwehr
- B** Bahnhof
- W** Verwaltung

**Verkehrsfächen**

- o** Straßenverkehrsfläche
- FIR** Fußweg und Radweg
- o** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- o** Straßenverkehrsgrün

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie Ablagerungen**

- o** Fläche für Versorgungsanlagen
- o** Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Abwasserleitung**

- W - DN 400** oberirdisch - 10kV-Leitung
- G - DN 300** unterirdisch mit Schutzröhren
- DR - DN 400** Wasserleitung (Durchmesser 400)
- DR - DN 400** Gasseitung (Durchmesser 300)
- DR - DN 400** Druckrohrleitung (Durchmesser 400)

**Grünflächen**

- o** öffentliche Grünfläche
- o** Spielplatz
- o** Parkanlage
- o** private Grünflächen / Vorgartenfläche

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

- o** Wasserflächen
- o** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- o** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- o** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Gestaltungsfestsetzungen**

- 30 - 45 °** Dachneigung

**Sonstige Festsetzungen**

- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
- L** Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
- o** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes
- SK1** Schallschutzklasse 1
- o** Einfriedigung ohne Tür und Tor

**Darstellungen**  
(Planzeicherverordnung vom 18.12.1990)

- o** Wohngebäude vorhanden
- o** Nebengebäude vorhanden
- o** Grundstücksgrenze vorhanden
- o** Grundstücksgrenze vorgeschlagen

**Gestaltungsfestsetzungen**  
gem. § 96 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

**Außenwandflächen**  
Bei Doppelhäusern ist je Hausfläche dasselbe Material zu verwenden. Gebäude in reiner Holzbaueise sind nur als Ausnahmen zulässig. Hierzu ist in jedem Einzelfall die Zustimmung der Gemeinde notwendig.

**Dachform**  
Bei aneinandergrenzenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.

**Dacheindeckung/Dachguben**  
Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material und dieselbe Farbe der Dachpfannen zu verwenden. Dachguben und Dachschneitritte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2,00 m Abstand von Giebeln und Kehlen einhalten.

**Firsthöhen**  
Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 10 m, bei zweigeschossiger Bauweise 13 m nicht überschreiten (gemessen von der fertigen Straßenkante der zugewandten Erschließungsstraße).

**Drempelhöhen**  
Die Drempelhöhe darf bei eingeschossiger 0,75 m und bei zweigeschossiger 0,50 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke (bei eingeschossiger - Erdgeschossdecke, bei zweigeschossiger - Decke des ersten Obergeschosses) bis zum Anschnitt Oberkante Fußplatte mit der Dachhaut.

**Höhe Erdgesch. / Garagen**  
Die maximale Höhe der Oberkante der Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf 0,50 m der fertigen Straßenkante der zugewandten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Garagen: Garagen mit Flachdächern sind zulässig. Geneigte Garagendächer müssen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen.

**Vorgärten**  
Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mauern und Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (trifft nicht auf Einzelbäume zu). Dabei darf die allgemeine Verkehrssicherheit - vor allem in Kreuzungsbereichen - nicht beeinträchtigt werden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenflächen zulässig.

**Textliche Festsetzungen**  
gem. § 9 BauGB

1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet - GE sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Unzulässig sind Betriebe und Betriebsarten der Abstandsclassen I bis VII der Abstandsliste 1998 (Nr. 1, 212). Gemäß § 31 BauGB können Betriebe und Betriebsarten der Abstandsclassen VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionserschutzes nachgewiesen wird. Die Abstandsliste ist Anlage (I) zum Bebauungsplan.
3. Passive Schallschutzmaßnahmen: Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschuttklasse SSK 1 (Rolläden, Lüftung etc.) erforderlich. Die Bereiche sind im Plan dargestellt. Für Schlafräume, die der Bundesstraße zugewandt sind, ist - zum Zwecke der ausreichenden Belüftung und zur Sicherstellung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Firsteintriege Lüftung mit dem Wert der Schallschuttklasse SSK 1 vorzusehen. - Das Gutachten zu Straßenverkehrs- und Gewerbelärmwirkungen des Büros Uppenkamp Uppenkamp + Partner, 1998 ist Anlage (II) zum Bebauungsplan.
4. Baulinien: In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Baukörperlänge auf 25 m begrenzt.
5. Flächenversiegelung: Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Hauszugangswegen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserundurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich Garagen und Carports zulässig.
6. Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung durchzuführen.
7. Bepflanzung: Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit entsprechenden Gehölz-, Obst- und Laubbäume - flächendeckend zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ergänzen. Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Folgende Gehölze werden empfohlen:  
Acer campestre, Faldahorn, Anacardium occidentale, Kastanie  
Alnus glutinosa, Erle, Betula pendula, Birke  
Carpinus betulus, Hainbuche, Corylus avellana, Haselnuß  
Crataegus monogyna, Weissdorn, Fagus sylvatica, Buche  
Lonicera xylosteum, Heckenrosche, Prunus spinosa, Schlehe  
Quercus robur, Eiche, Rosa canina, Rose  
Salix alba, Weide, Weidenpflaume, Hundrose
8. Straßenzäune: Je Wohngebäude sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn zwei Obstbäume zu pflanzen.
9. Straßenzäune: Im Verlauf der Haupterschließungsstraße ist in einem Abstand von ca. 17 m ein Laubbaum zu pflanzen. Der genaue Standort richtet sich nach dem Straßenausbau und den zukünftigen Grundstückszufahrten und ist geplanig festzusetzen.
10. Sortimente im GE-Gebiet: Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten sind im festgesetzten GE-Gebiet unzulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).  
- Oberbekleidung, Mäntel und andere Textilien. - Schuhe und Lederwaren  
- Spielwaren und Sportartikel, - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel  
- Musikalien, Schallplatten, - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel  
- Schreibwaren und Bücher, - Schreibwaren und Bücher  
- Drogerieartikel und Arzneimittel, - Nahrungs- und Genussmittel
11. Werbeanlagen: Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. Festz. Bebauungsplan an der B31 bedürfen der Genehmigung gem. § 9 Fernstraßengesetz.
12. Energieparmaßnahmen: Der maximal zulässige Jahresheizwärmebedarf gemäß Wärmeschutzverordnung 1995 muß um mindestens 10% bei jedem Wohngebäude unterschritten werden.
13. Mindestgrößen der Grundstücke: Die Mindestgrößen der Grundstücke für Doppelhäuser betragen 100 qm für Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppenanteile. Bei Einzelhäusern wird die Grundstücksfläche mindestens auf 350 qm festgesetzt.

**Hinweise**  
Dachflächenwasser: Es wird empfohlen, Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden.  
Baugrund: Bei Bauung in der Nähe von Gewässern - vor allem am Nonnenbach - sind die Baugrundverhältnisse seitens der Bauherren örtlich besonders zu prüfen.  
Auffüllungen: Im Bereich der teilweise auf dem Grundstück Gemarkung Nottuln, Flur 62, Flurstück 34 vorhandenen Auffüllungen (Ecke, keine Altlasten) sind seitens der Bauherren detaillierte Untersuchungen der Grundungsverhältnisse vorzunehmen.  
Bodendenkmäler: Erste Erdbehebungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmäler, Bredenweg 21, 40159 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Dem West-Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmäler (Tel. 0251-2105-282) oder der Gemeinde sind Bodendenkmäler (Bodenschichten, Bodenprofile, Verankerungen und Verläufe) in der natürlichen Bodenschicht unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.  
Dem Amt für Bodendenkmäler oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Baugrundstücke zu gestatten, um ggf. Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 9 DArch NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

**Eintragung in grün gemäß Ratsbeschl. vom 14.11.2000**

**Eintragung in blau gemäß Ratsbeschl. vom 20.6.2000**

**Eintragung in rot gemäß Ratsbeschl. vom 13.4.99**

**Eintragung in grün gemäß Ratsbeschl. vom 13.4.2001**

**Eintragung in blau gemäß Ratsbeschl. vom 24.8.2000**

**Eintragung in rot gemäß Ratsbeschl. vom 20.07.04**

**Eintragung in grün gemäß Ratsbeschl. vom 14.11.2000**

**Eintragung in blau gemäß Ratsbeschl. vom 20.07.04**

**BEBAUUNGSPLAN AM HANGENFELD GEMEINDE NOTTULN**

Gemarkung Nottuln, Flur 62, M: 1:1000, KREIS COESFELD, AMT 01 Februar 1999