

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 ist die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2. 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.

3. 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.

4. Bauweise, überbaubare 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 Wasserwirtschaft, 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 Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe November 1989, Änderung A1 vom Januar 2001) Lärmpegelbereiche (I - VI) zugrunde gelegt, die einem maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Rasterlärmkarte "Verkehrsgläusche zur Tageszeit im 1.OG" entnommen werden (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes).

Das bedeutet:

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

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

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit [dB(A)]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{W,125}$ des Außenbauteils [dB]	
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 Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten 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, Stiftsplatz 7/8, 48292 Nottuln, eingesehen werden.

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.