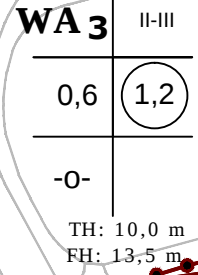
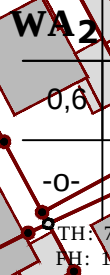
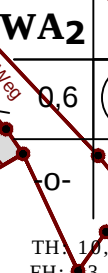
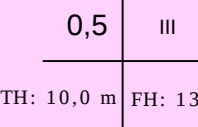
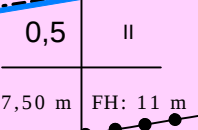
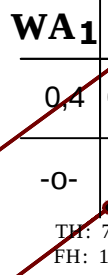
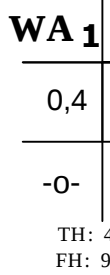


Bebauungsplan Nr. 125 "Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße"

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeine Wohngebiete

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind gem. § 4 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind gem. § 4 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind gem. § 4 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind gem. § 4 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Fremdkörperfestsetzung:
Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) die Erweiterung, Änderung und Erneuerung Anlagen zur Pferdehaltung auf einer Grundfläche von maximal 250 m² allgemein zulässig.

Alle anderen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

Oberkante Fußboden Erdgeschoss

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) wird eine maximale Höhe der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses von 0,2 m festgesetzt.

Traufhöhe

Festgesetzt wird die Oberkante der Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10°) ist es in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und 3) sowie den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig, die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 1,5 m zu überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück verlaufenden Erschließungsstraße. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Firsthöhe

Festgesetzt wird die Oberkante des Firstes als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück verlaufenden Erschließungsstraße. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 5 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Grünfestsetzungen / Artenschutz

5.1 Gehölzpflanzungen und Baufeldfreimachungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.03.-30.09.) zulässig. Fassadensanierungen oder -umgestaltungen sind nicht in der Zeit von 01.04. bis 30.09. zulässig, sofern sich hier Mehlschwalbennester befinden. Sanierungsarbeiten und Umbauten an Gebäuden mit Mehlschwalbenkolonien sind nur zwischen 01.10. und 01.04. zulässig.

5.2 Bei Gebäudeabrissen oder erheblichen baulichen Umgestaltungen sind geeignete Untersuchungen in Bezug auf ggf. hier vorkommende Quartiersplätze von Fledermäusen (insbesondere Massenquartiere) durchzuführen.

5.3 Bei Beseitigung von Kleingewässern ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde entsprechender Ersatz zu schaffen. Amphibien sind abzufangen und in das Ersatzgewässer zu verbringen.

5.4 Innerhalb der in der Planzeichnung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingewässer/Offenbodenbereich" gekennzeichneten Bereiche ist ein Offenbodenbereich mit einer Größe von 20 m² zu erhalten.

5.5 Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig (z.B. Lampen mit engem Spektralbereich wie Natrium-Niederdrucklampen (monochromatische Gelblichtlampen)).

5.6 Vor der Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt 16 Kunstnester (8 Doppelnester) für Mehlschwalben an geeigneten Standorten anzubringen und dauerhaft zu erhalten (bedingte Festsetzung gem. § 9 Absatz 2 BauGB).

5.7 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wall" sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Die Grünfläche ist mit einem mit heimischen Gehölzen begrüntem Wall parallel zur Straße Buckenkamp mit einer Mindesthöhe des Walls von 0,5 m zu gestalten.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

3. Planzeichnungverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (GV.NRW. S. 564)

5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gem. § 3 BauGB am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 125 "Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße" gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nottuln, den _____

Der Bebauungsplan Nr. 125 "Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße" ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Nottuln, den _____

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf: Krankenhaus und Altenheim zulässig sind auch: Wohnungen für Behinderte, Arztpraxen sowie Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die dem Betrieb zugeordnet sind

3. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

maximal zulässige Traufhöhe über Höhenbezugspunkt

maximal zulässige Firsthöhe über Höhenbezugspunkt

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbeeinträchtiger Bereich

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, zulässig sind verschlebbare Feuerwehrrufen

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Friedhof

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

private Grünfläche, Zweckbestimmung: bepflanzter Wall

private Grünfläche, Zweckbestimmung: privater Park

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Kleingewässer / Offenboden

6. Flächen Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich)

Wasserschutzgebiet, Zone 3

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen: Abgabe und gleichartig und gleichwertig nutzbar

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze zwischen Nutzungsarten

9. Hinweise

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung

Die Fassaden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf sind überwiegend (>50 %) in Verbländemauerwerk oder Sandstein auszuführen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Doppelhäuser als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfund 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. Wasserschutzgebiet

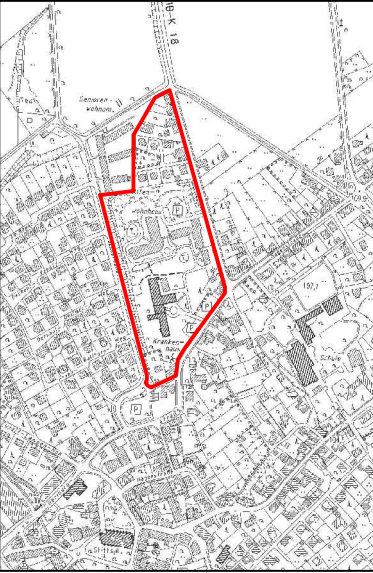
Bei allen zukünftigen Planungen und Bauvorhaben innerhalb des Wasserschutzgebietes ist die zugehörige Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nottuln vom 26.11.1986 zu beachten (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung). Die Untere Wasserbehörde ist jeweils zu beteiligen.

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 125

"Zwischen Buckenkamp, Uphovener Weg und Hagenstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



M. 1:1.000

Stand: Entwurf zur Offenlage

bearbeitet durch:
Karsten Fuchte