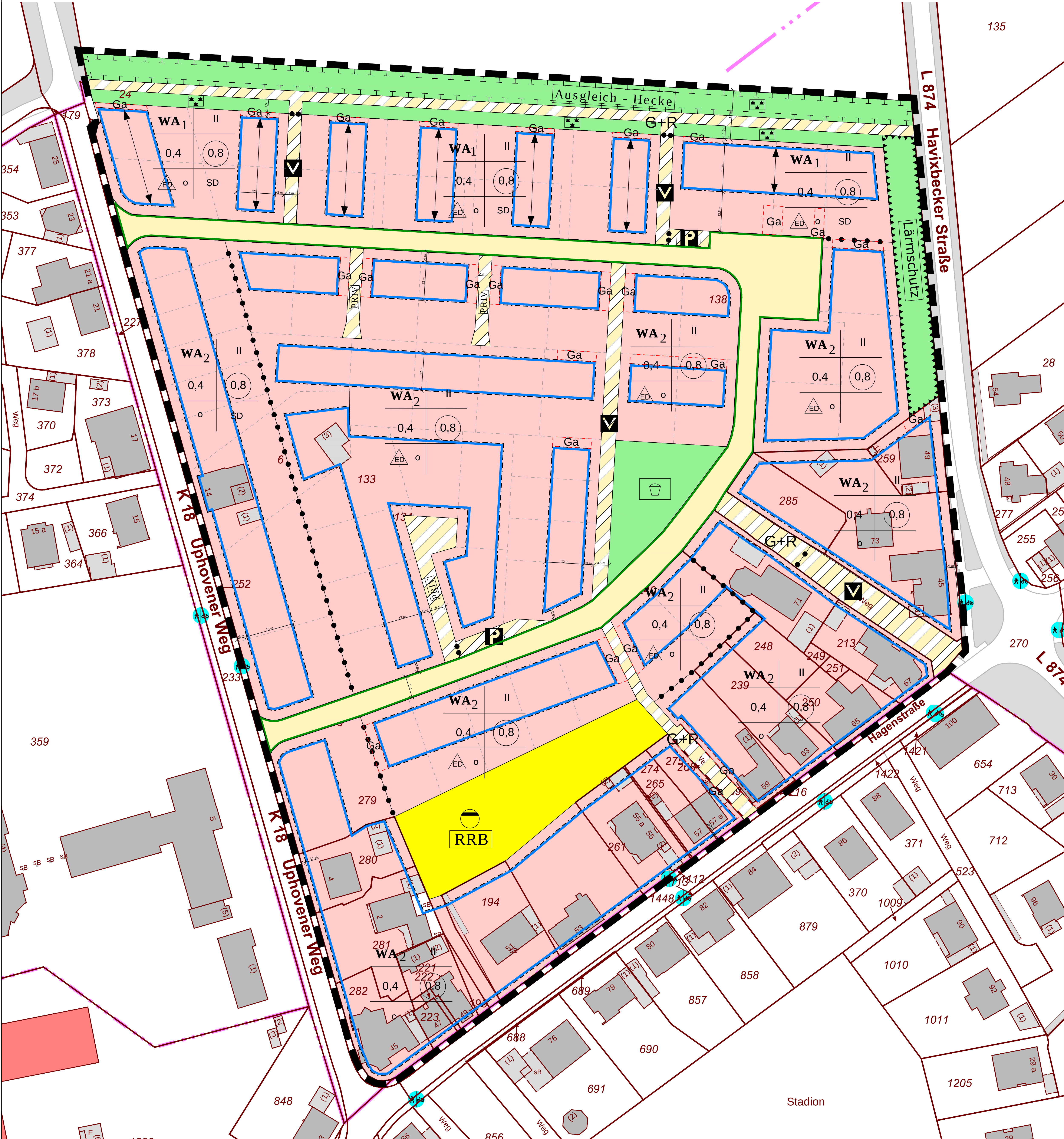


Planzeichnung



Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gem. § 3 BauGB am ... über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 134 "Nottuln Nord" gem. § 10 BauGB beschlossen.

Nottuln, den

Der Bebauungsplan Nr. 134 "Nottuln Nord" ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Nottuln, den

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- 2. Bauabwägungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- 3. Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)
- 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO ist die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht zulässig.
- 2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA), in denen hinsichtlich der Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
- 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) 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 Straßengraben der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangseite des Gebäudes liegt.
- Die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden differenziert für die WA 1 und die WA 2 festgesetzt.
- Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF), WA 1 und WA 2: mind. + / - 0,0 m, max. + 0,5 m
- Traufhöhe (TH), WA 1: max. + 4,5 m
Traufhöhe (TH), WA 2: max. + 6,5 m
- Firsthöhe (FH), WA 1: max. + 9,0 m
Firsthöhe (FH), WA 2: max. + 10,5 m
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Puttdächern entspricht die Traufhöhe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf bei Puttdächern mit einer Dachneigung von weniger als 20 ° oder bei Flachdächern maximal um 1,0 m überschritten werden.
- 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 Puttdächern entspricht die Firsthöhe der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
4.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Carports und Garagen müssen mit ihren Frontseiten mindestens einen Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche einhalten.
- 5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**
Auf der Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz" ist ein mindestens x m (Höhe noch gutachterlich zu bestimmen) hoher Lärmschutzwall (gemessen über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Havibecker Straße) zu errichten.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

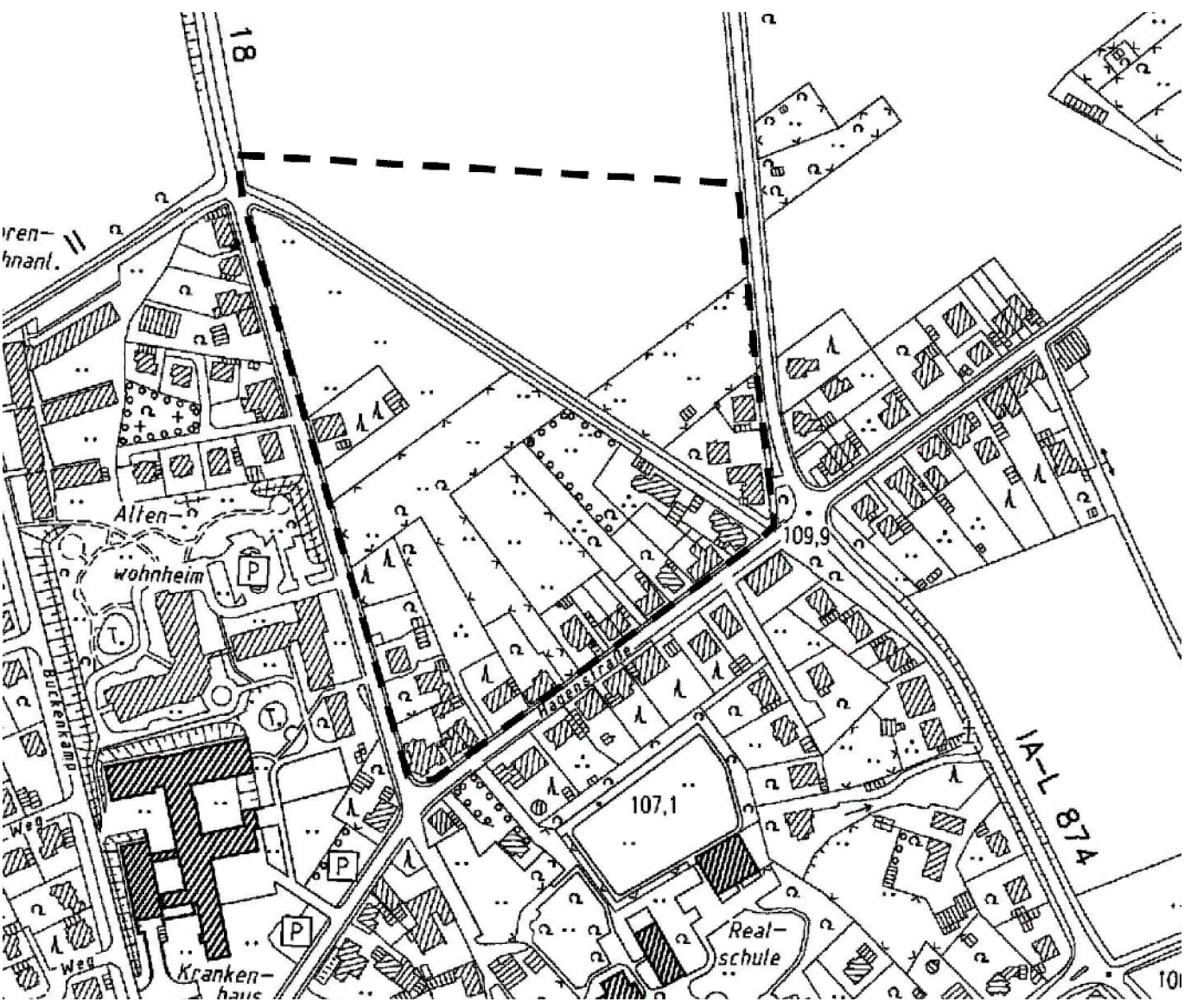
- 1. Baukörpergestaltung**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- 2. Einfriedungen**
Einfriedungen in einer Höhe von über 1 m zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind nur auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge des Grundstückes zulässig.
- 3. Dachgestaltungen**
Im Bereich der Baufenster mit Festsetzung der Dachform "Satteldach" sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 ° zulässig. Ein Dach mit zwei höhenversetzten Dachseiten gilt nicht als Satteldach. Dachflächen der Hauptgebäude im WA 1 sind mit schwarzen Dachsteinen einzudecken.
- 4. Dachaufbauten**
Bei geeigneten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50 % der Traufhöhe des Gesamthauses nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,50 m von den Örtungen 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.
- Hinweise**
- 1. Bodendenkmäler**
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist bei Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.
- 2. Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden 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 Regenrückhalteanlage 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.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II max. Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Zweckbestimmung: Parkplatz
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung: Privatstraße
Straßenbegrenzungslinie
5. Flächen für die Ver- und Entsorgung
Fläche für die Ver- und Entsorgung: Abwasser Regenrückhaltebecken
6. Grünflächen
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ausgleichsmaßnahme
Zweckbestimmung: Heckenpflanzung
8. Sonstige Planzeichen
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
Vorschlag Parzellierung
9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW
SD nur Satteldach zulässig
festgesetzte Hauptfirstrichtung, Abweichungen von +/- 10 ° zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens sind zulässig

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 134 "Nottuln Nord"



Maßstab 1:500

Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitung: Karsten Fuchte

