

Planzeichnung



Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gemäß § 3 BauGB am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 137 "Steinstraße Süd" gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Nottuln, den _____

Der Bebauungsplan Nr. 137 "Steinstraße Süd" ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (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. Planzeichenverordnung 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. 142).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaft" und "der Versorgung des Gebietes dienende Läden" im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der gekennzeichneten Fläche für Carports und Garagen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist bis zu 2 m zulässig. Im WA 2 sind Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßengrabenfläche der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Die Höhe der baulichen Anlage innerhalb des WA 1 werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (Oberkante der Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut): maximal 4,5 m

Firsthöhe (Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen): maximal 10,0 m

Die Höhe der baulichen Anlage innerhalb des WA 2 werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe (Oberkante der Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut): maximal 3,5 m

Firsthöhe (Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen): maximal 8,0 m

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten

Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40-55° zulässig.

Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20-40° zulässig.

Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig.

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50 % der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten.

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 beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.

2. Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit gebotener 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. Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Steinstraße angeschlossen. Die Einleitmenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück gefordert.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-O- Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

... Vorgartenfläche, die von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten ist

4. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

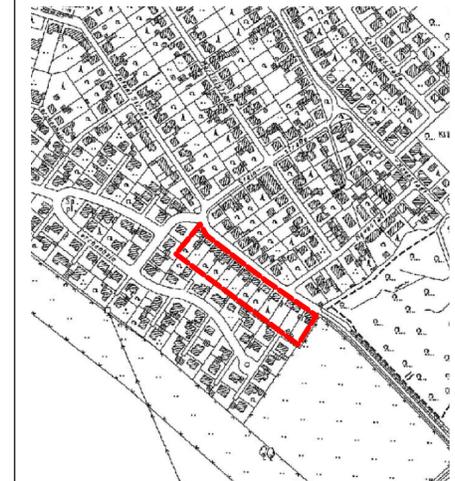
Ga Fläche für Carports und Garagen

5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

↔ Hauptfirstrichtung (Abweichungen bis 10° sind zulässig)

Gemeinde Nottuln Bebauungsplan Nr. 137 "Steinstraße Süd"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Maßstab: 1:1.000

Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage

