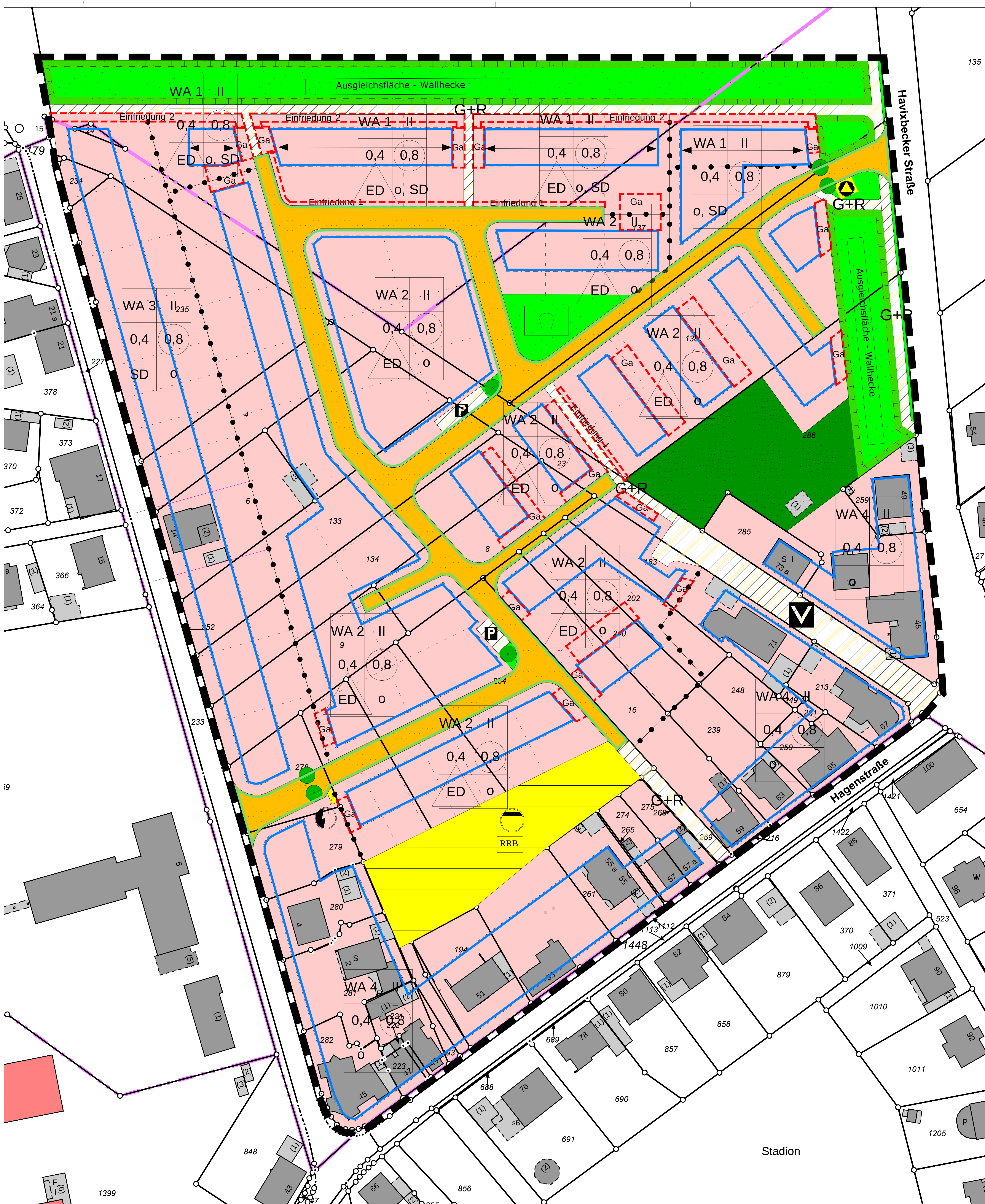




Verfahren

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Bauordnungsverordnung (BauVO) 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.
- Planungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- 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).
- 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),

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
G+R Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Ver- und Entsorgung

- Fläche für die Ver- und Entsorgung: Abwasser Regenrückhaltebecken
Fläche für die Ver- und Entsorgung: Elektrizität
Fläche für die Ver- und Entsorgung: Altglascontainer

6. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz
öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
private Grünflächen

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

- Ausgleichsmaßnahme (öffentliche Grünfläche)
Zweckbestimmung: Pflanzung einer Wallhecke
Ausgleichsmaßnahme: Laubbaum, anzupflanzen

8. Sonstige Planzeichen

- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
Einfriedung Umgrenzung von Flächen für Einfriedungen s. textliche Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Vorschlag Parzellierung
Verbot der Zufahrt

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- SD nur Satteldach zulässig
festgesetzte Hauptföhrstrichung, Abweichungen von +/- 10° zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens sind zulässig

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauVO)

Gemäß § 1 Absatz 6 BauVO ist die gem. § 4 Abs. 2 BauVO zulässige Nutzung "Schank- und Speisewirtschaften" in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht zulässig. Gemäß § 1 Absatz 6 BauVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauVO 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. 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 Straßengrabenlinie der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden differenziert für die WA 1 und die WA 2-4 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 2-4: max. + 6,5 m

Firsthöhe (FH), WA 1: max. + 9,0 m

Firsthöhe (FH), WA 2-4: 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 Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf bei Pultdächern 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 Außenkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern 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 BauVO)
WA 1-3: Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.
WA 4: Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Der notwendige Schallschutz für die Innenbereiche ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Die Außenbauteile der Gebäude müssen eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen. Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II und III müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONV) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

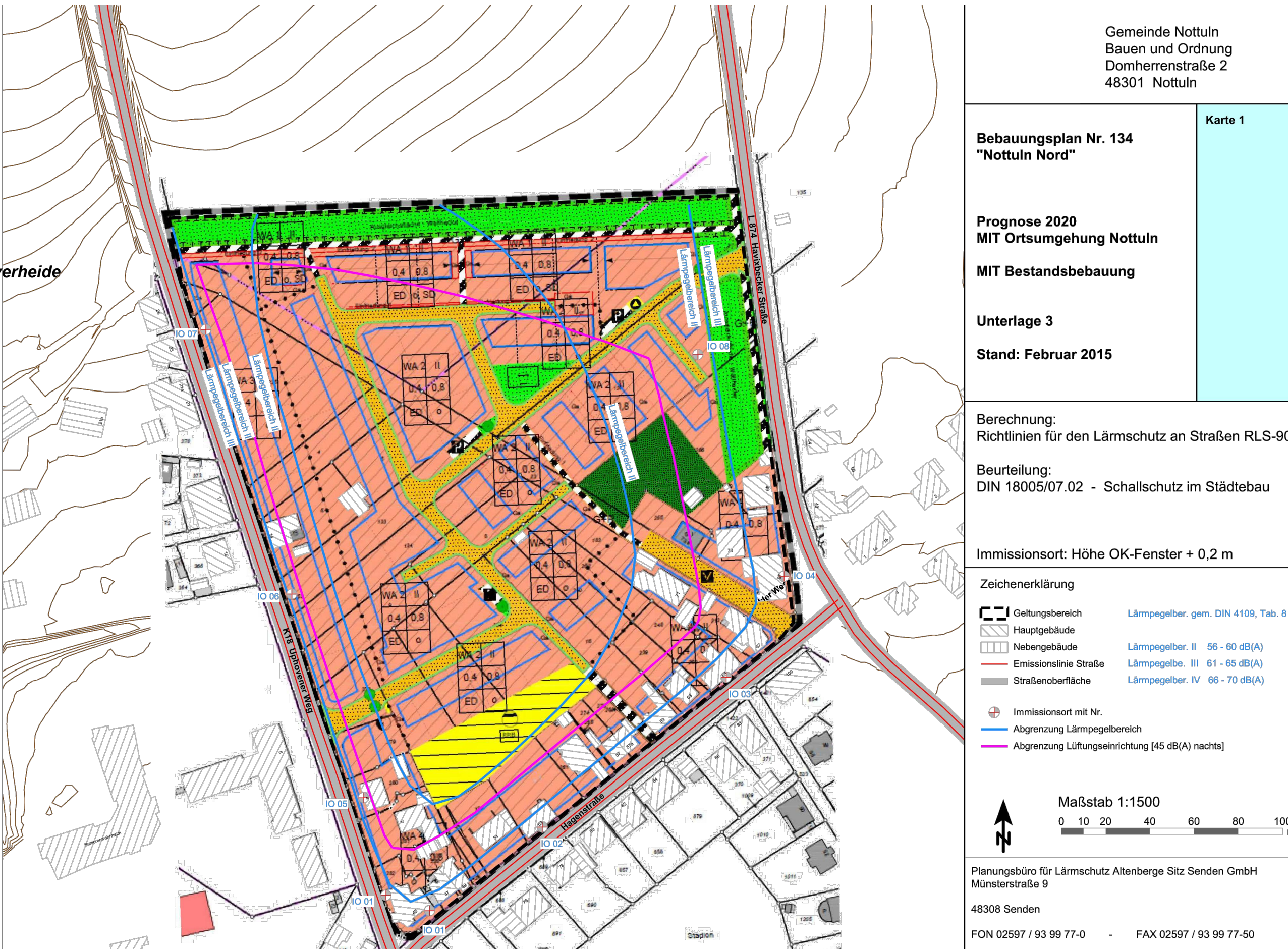
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _w , res. [dB(A)]	Wohnräume	Büro Räume
II	56 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	30	30

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der Fläche zwischen dem Geltungsbereich und der Abgrenzung der Lüftungseinrichtung (45 dB(A) nachts) mit Ausrichtung zur Ortsumgebung Nottuln, der Havixbecker Straße bzw. zum Uphovener Weg sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, wenn der notwendige Luftwechsel während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das vollständige Immissionschutzgutachten sowie die zugehörigen Beikarten können auch der Begründung entnommen werden. Die der Planung zu Grunde liegende DIN-Vorschrift 4109 kann bei der Gemeinde Nottuln, Fachbereich 3, Bauen und Ordnung, Stiftsplatz 7/8, 48301 Nottuln, eingesehen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20), Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a)
Zusätzlich zu den sechs in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind 4 weitere Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der bauplanungsrechtliche Ausgleich erfolgt über die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen und Ausgleichsflächen.
Darüber hinaus werden auf der xx m² großen Fläche xx, in Gemarkung xxx Flurstück xx Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, dauerhaft gepflegt und erhalten.

Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist erforderlich/nicht erforderlich und erfolgt über...

Diese Festsetzungen werden nach der Planberwertung durch das beauftragte Gutachterbüro überarbeitet und ergänzt.



Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. In den festgesetzten Flächen für Einfriedungen 1 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. In den festgesetzten Flächen für Einfriedungen 2 sind nicht lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

3. Dachgestaltungen

Im WA 1 sind Dachflächen der Hauptgebäude mit schwarzen Dachsteinen einzudecken. WA 1 und WA 3: 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.

In WA 2 sind Dächer mit einer Neigung von 0-45° zulässig.
In WA 4 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung von 30-45° zulässig.

4. Dachaufbauten
Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,50 m von den Ortsgärten ist von Aufbauten freizuhalten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind fähig 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 archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.

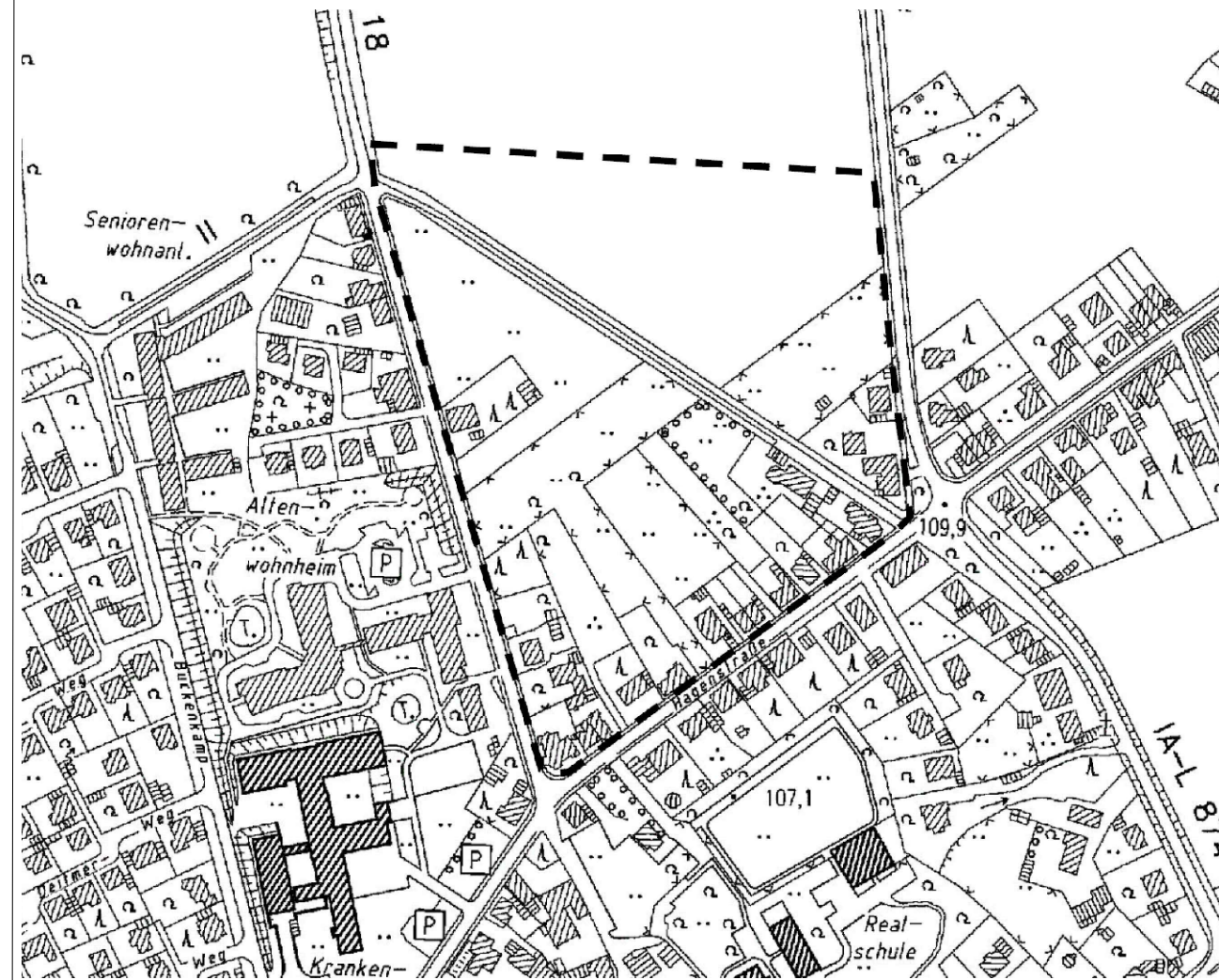
2. Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Niederschlagswasser
Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird gemäß § 51a Landeswassergesetz den Flächen der angrenzenden 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.

Anlage 2 zur
Vorlage 067/2015
verkleinerte Ansicht

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 134 "Nottuln Nord"



Maßstab 1:500

Stand: Entwurf zur Offenlage 30. April 2015

Bearbeitung: Maria Odenthal, Karsten Fuchte