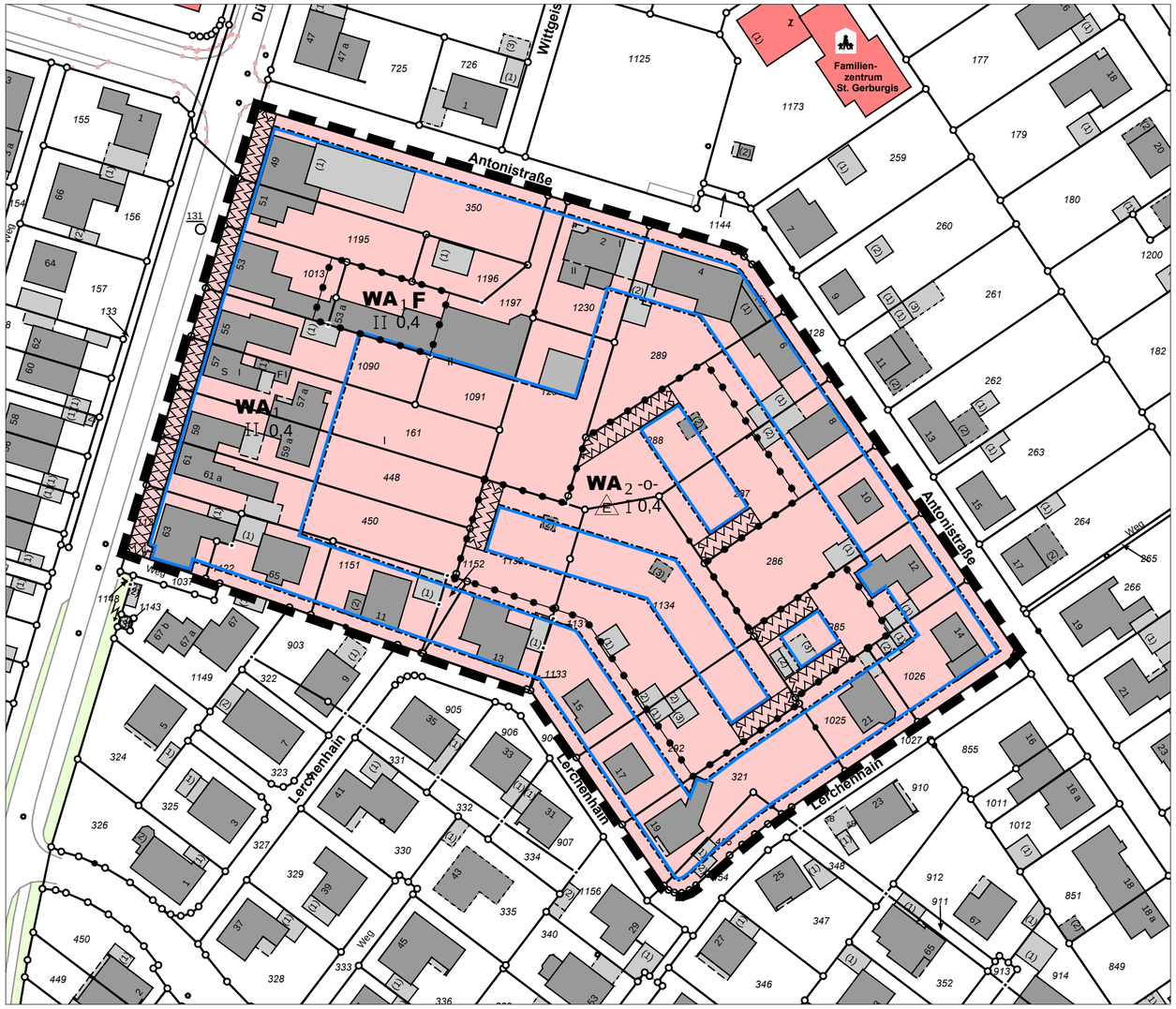
Planzeichnung



Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gemäß § 3 BauGB am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 141 "Zwischen Antonistraße und Lerchenhain" gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Nottuln, den _____ _____

Der Bebauungsplan Nr. 141 "Zwischen Antonistraße und Lerchenhain" 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung "F" sind gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen um eine Geschossfläche von insgesamt maximal 50 m² des bestehenden Getränkeeinzelhandelsbetriebes zulässig, wenn gutachterlich die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nachgewiesen sind. Einzuhalten sind die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts), die gemäß TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet gelten.
Diese Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen sind nur bei Fortbestand bzw. Wiederaufnahme der derzeit genehmigten Nutzung (Getränkeeinzelhandel) 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 und 2 (WA 1 und WA 2) sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen 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 Straßengradiente 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 6,5 m
Firsthöhe (Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen): maximal 11,0 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 4,0 m
Firsthöhe (Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen): maximal 8,0 m

5. Artenschutz
Punktuelle Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 - 30.09. Sofern Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeit erfolgen sollen, ist dies nach vorheriger Prüfung auf Vorkommen von möglichen Niststätten von Vögeln möglich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass dabei nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Ggf. vorhandene Nisthilfen für Vögel sind außerhalb der Brutzeit rechtzeitig vor Gehölzfällungen zu entfernen.

Werden bei Gehölzfällungen oder beim Rückbau von Gartenhäusern wider Erwarten Fledermäuse bzw. Fledermausquartiere festgestellt, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld unmittelbar zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben.

Vor einer Beseitigung bzw. Verfüllung von Gartenteichen sind die hier vorkommenden Amphibien abzufangen und in geeignete Gewässer im Umland umzusetzen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten
Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30-55° zulässig.
Für Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 1) 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 Traufl änge 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 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 (WA)
F	Fremdkörperfestsetzung (s. textl. Festsetzung 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-o-	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Flächen, die von baulichen Anlagen (außer Einfriedungen und Stellplätzen) frei zu halten sind

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 141

"Zwischen Antonistraße und Lerchenhain"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab: 1:1.000

Stand: Satzungsbeschluss