

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl
  - II max. Zahl der Vollgeschosse
  - OKFB max.: max. Höhe Oberkante des Erdgeschossfußbodens über NHN
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
  - ED, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - G+R Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
  - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - Zweckbestimmung Parkplatz
  - Straßenbegrenzungslinie
- 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: Altglas- und Altpapiercontainer
- Grünflächen**
  - öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz
  - öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
  - private Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Ausgleichsmaßnahme (öffentliche Grünfläche)
  - Zweckbestimmung: Pflanzung einer Wallhecke (mit heimischen Laubholzarten)
  - Ausgleichsmaßnahme: Laubbaum, anzupflanzen
- Sonstige Planzeichen**
  - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
  - Befriedigung Umgrenzung von Flächen für Einfriedungen s. textliche Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Verbot der Zufahrt/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**
  - SD nur Satteldach zulässig
  - festgesetzte Hauptfirstrichtung, Abweichungen von +/- 10° zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens sind zulässig

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Präambel: Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 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.
  - 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.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)**  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) durch Festsetzungen der maximalen Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKFB) und der Trauf- und Firsthöhen über der OKFB bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist die jeweils im Plan angegebene Höhe.  
Die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden differenziert für die WA 1 und die WA 2-4 festgesetzt.  
WA 1: Traufhöhe (TH), max. + 4,5 m  
Firsthöhe (FH), max. + 9,0 m  
WA 2-4: Traufhöhe (TH), max. + 6,5 m  
Firsthöhe (FH), 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 Dachstuhl. Bei Puttdächern entspricht die Traufhöhe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf bei Puttdächern über 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.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
**4.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
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.  
WA 1-4: Garagen und Carports müssen mit ihren Zufahrtsseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, sofern in der Planzeichnung keine anderslautende Festsetzung (Umgrünung von Flächen für Garagen und Carports) enthalten ist.  
**4.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärm (Schutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Soweit keine höheren Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten gestellt werden, gelten für das Plangebiet die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II bis zur Abgrenzung des nächst höheren Lärmpegelbereiches.  
Innerhalb der dargestellten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) 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 BauNVO) 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 <sub>w, res</sub> [dB(A)]	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB); I.V.m. § 44 BNatSchG**  
**6.1.** Zusätzlich zu den fünf in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind 4 weitere Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.  
**6.2.** Der bauplanrechtliche Ausgleich erfolgt zum einen über die in der Planzeichnung sowie unter 6.1 festgesetzten Baumpflanzungen und Ausgleichsfläche. Das verbleibende Defizit von 80.842 Wertpunkten wird über den Okopool der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld ausgeglichen.

**6.3. Artenschutz/ Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nach § 44 BNatSchG:**  
**Fledermäuse:**  
Die vorhandenen älteren Gehölze sind in unbelaubtem Zustand in Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere zu begutachten. Alle nach abschließender Begutachtung im Untersuchungsgebiet bekannten Baumhöhlen sind kurzfristig vor der Rodung der Bäume auf Fledermausbesatz zu untersuchen und ggf. zu verschließen. Ist ein Fledermausbesatz auch nach der Untersuchung nicht auszuschließen (Höhle nicht vollständig einsehbar o.ä.), so sollte ein Fledermausbesatz während der Fällarbeiten vor Ort sein, um ggf. betroffene Tiere entsprechend versorgen zu können.  
Der Verlust von potentiellen Baumhöhlenquartieren ist vor der Fällung der Gehölze im Plangebiet durch das Anbringen von sechs Rundlöcher für Fledermäuse an Bäumen im näheren Umfeld auszugleichen. Es sind sowohl Kastentypen für Winter- als auch für Sommerquartiere anzubringen.  
**Brutvögel allgemein:**  
Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Lässt sich eine Rodung nicht innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes realisieren, ist vorher durch eine Fachbiologin zu überprüfen, ob Brutstätten in den Gehölzbeständen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist ein Aufbruch des Vorhabens bis zur Beendigung des Brutgeschäftes erforderlich.

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- Baukörpergestaltung**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- Einfriedigungen**  
**2.1 Lebende Einfriedigungen**  
Lebende Einfriedigungen sind grundsätzlich bis 2 m Höhe zulässig.  
**2.1 Nicht lebende Einfriedigungen**  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1,2 und 3 (WA 1, 2 und 3) gelten folgende Festsetzungen:  
a) Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auf bis zu 50% der Straßenfrontlänge höher als 1 m zulässig. Auf der restlichen Straßenfrontlänge sind Einfriedigungen bis zu 1 m Höhe zulässig.  
b) In der festgesetzten Fläche für Einfriedigungen 1 sind Einfriedigungen auf der gesamten Straßenfrontlänge bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.  
c) In der festgesetzten Fläche für Einfriedigungen 2 sind nicht lebende Einfriedigungen bis 2 m Höhe auf der gesamten Straßenfrontlänge (Geh- und Radweg) nur zulässig, wenn  
1. eine lebende Einfriedigung angelegt und dauerhaft erhalten wird und  
2. die nicht lebende Einfriedigung auf der dem Geh- und Radweg abgewandten Seite der lebenden Einfriedigung errichtet wird.
- 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 höherversetzten Dachseiten gilt nicht als Satteldach.  
Im WA 2 sind Dächer mit einer Neigung von 0-45° zulässig.  
Im WA 4 sind für Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung von 30-45° zulässig.
- 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 Ortsgängen 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

- Bodendenkmäler**  
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist bei Auftreten archaischer Bodendenkmale und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.
- Kampfmittel**  
Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Verdacht auf ein Kampfmittelvorkommen, werden verdächtige Gegenstände beobachtet oder ein Kampfmittel gefunden, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Die Gemeinde wird nach der allgemeinen Baufeldfreimachung vom Kampfmittelräumdienst eine Sondierung des Baufeldes erbeten. Zusätzlich ist im Bereich der mittleren Bombardierung eine Sondierung der jeweiligen Baugruben vorzunehmen. Die genaue Abgrenzung der betroffenen Flächen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Zur Vorbereitung der Sondierung der Baugrube ist im Zuge der Bauantragstellung / des Antrags auf Genehmigungsstellung das Ordnungsamt der Gemeinde Nottuln durch den Bauherren zu informieren.
- 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.

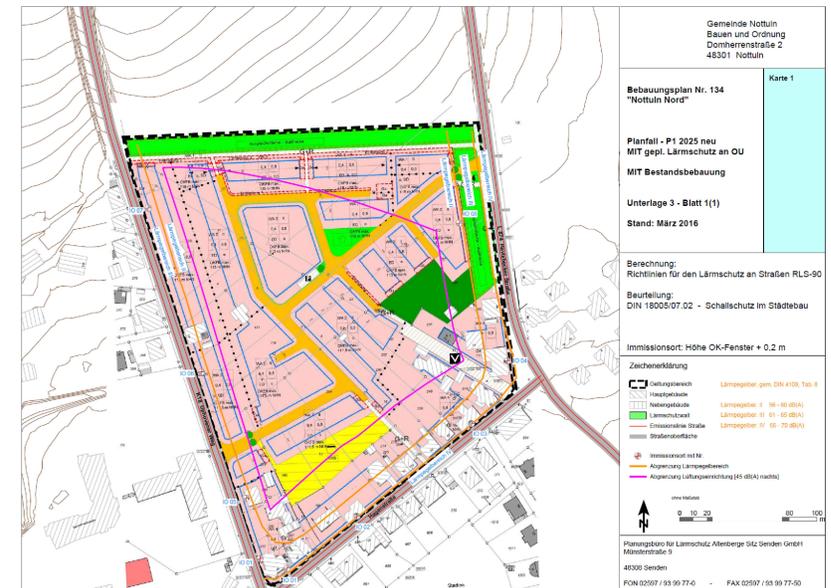
Anlage 4 zur VL 133/2016

### 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 ...

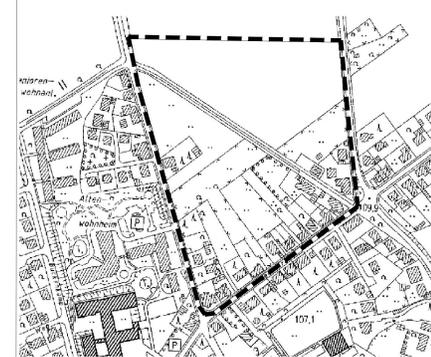
### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 2722) geändert worden ist
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546) geändert worden ist
- Planzeichenerverordnung 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
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2013 (GV. NRW. S. 496), in Kraft getreten am 4. Juli 2013
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist



### Gemeinde Nottuln

### Bebauungsplan Nr. 134 "Nottuln Nord"



Maßstab 1:500  
Stand: Entwurf zum Satzungsbeschluss, August 2016

Bearbeitung: Karsten Fuchte