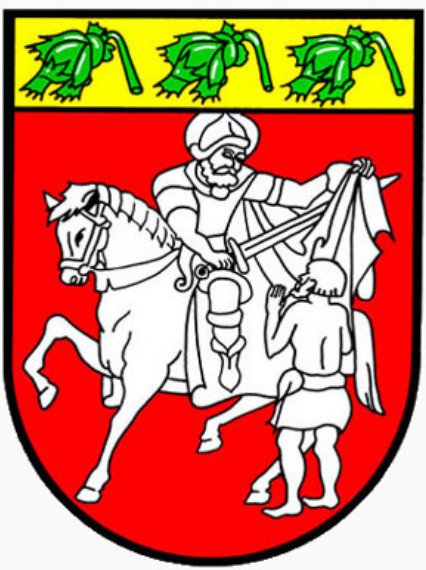


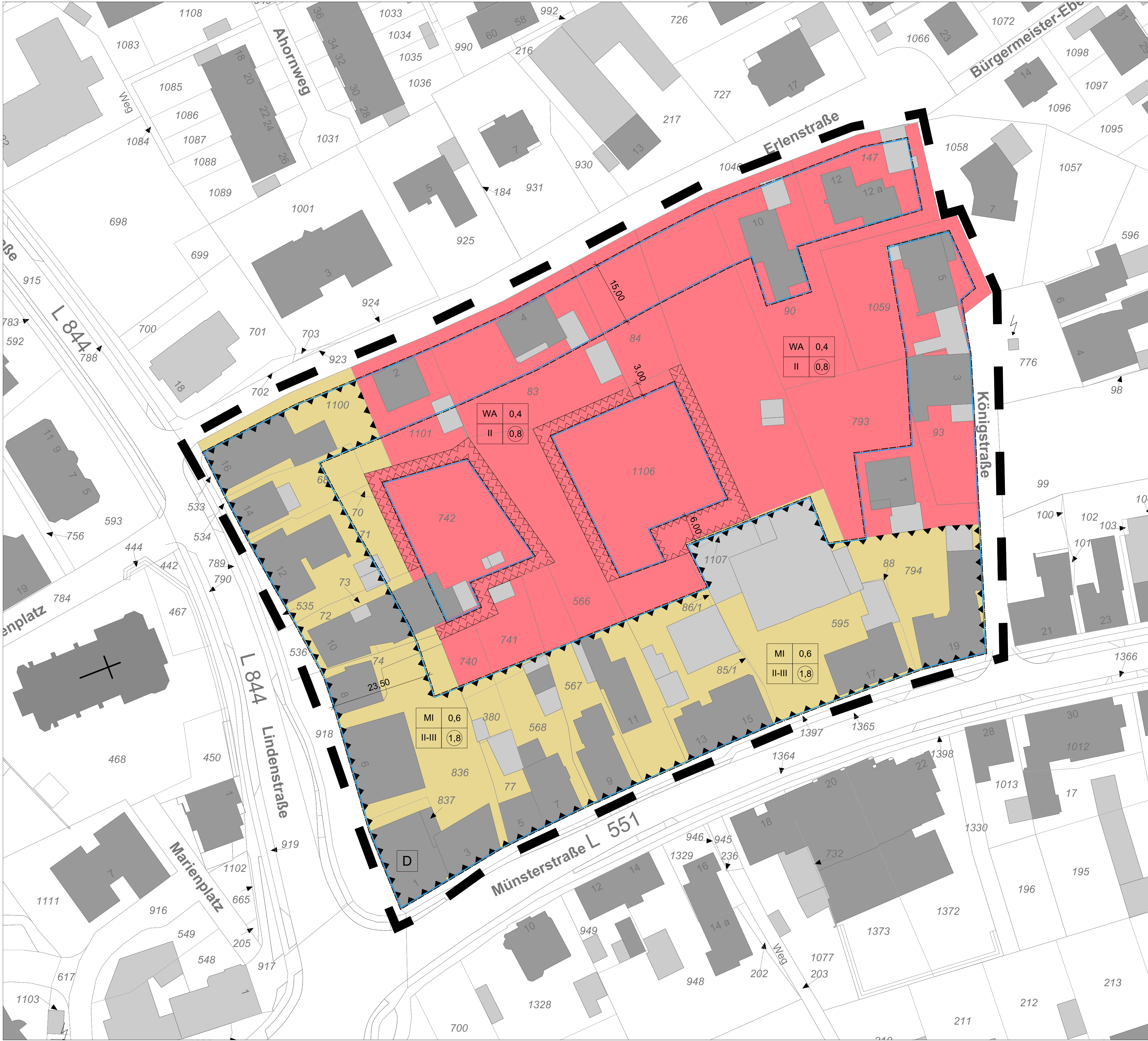


Anlage 2 zur VL-Nr.: 119/2017

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 148

"Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhülsen"



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet (WA)

(MI) Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Sonstige Planzeichen

--- Baugrenze

137 Flurstücksnummer

[Symbol] vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

6,5 Abstand in Metern

[Symbol] Flächen, die von baulichen Anlagen (außer Einfriedungen und Stellplätzen) freizuhalten sind

[Symbol] Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

D Denkmal

3,00 Abstand in Metern

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. " 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Schank und Speisewirtschaft" und " der Versorgung des Gebietes dienende Läden" im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihren Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, sofern in der Planzeichnung keine anderslautende Festsetzung enthalten ist.

2.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb des Mischgebietes (MI) und des allgemeinen Wohngebietes (WA) 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.

WA Traufhöhe (TH), max. + 6,5 m
Firsthöhe (FH), max. + 11,0 m

MI Traufhöhe (TH), max. + 8,5 m
Firsthöhe (FH), max. + 13,5 m

3.1 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.

3.2 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.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen: Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB

4.1 Passiver Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der notwendige Schallschutz für das Plangebiet ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen. Die Außenbauteile der Gebäude müssen eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen. Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen 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 BauONW) 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	maßgebl. Außenlärmpegel La (dB (A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _w res (dB (A))	
		Wohnräume	Büro Räume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Bereichen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

Das vollständige Immissionsschutzgutachten sowie die zugehörigen Beikarten können auch der Anlage der Begründung entnommen werden. Die der Planung zu Grunde liegende DIN-Vorschrift 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 können bei der Gemeinde Nottuln, Fachbereich 3, Planen und Bauen, Stiftsplatz 7/8, 48301 Nottuln, eingesehen werden.

5. Artenschutz

Punktuale 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 eventuellen 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 Fledermausquartiere festgestellt, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld unmittelbar zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Grundsätzlich sind Fledermaus fachgerecht zu bergen und Fledermausexperten zu übergeben.

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

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung

Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Fassaden der Baukörper sind zu 2/3 mit Verbländmauerwerk zu gestalten.

2. Einfriedungen

2.1 lebende Einfriedungen

Lebende Einfriedungen sind grundsätzlich bis 2 m Höhe zulässig.

2.1 Nicht lebende Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auf bis zu 50% der Straßenfrontlänge höher als 1 m zulässig. Auf der restlichen Straßenfrontlänge sind Einfriedungen bis zu 1 m Höhe zulässig.

4. Dachform und Dachneigung

Im MI- und WA-Gebiet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung im MI-Gebiet beträgt zwischen 20°- 55°. Im WA-Gebiet beträgt die Dachneigung 20°- 45°.

3. Dachgestaltung und Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Dacheindeckungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. 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.

Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nottuln oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagernungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen. Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

3. Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls dennoch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächlichen Kampfmittelfunde bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

4. Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Lindenstraße bzw. Münsterstraße angeschlossen. Die Einleitmenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Appelhülsen zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück gefordert. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt werden und z. B. für die Grundstücksbewässerung genutzt werden oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Planzeichenverordnung (PlanZV)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)

i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW S. 307);



Gemeinde Nottuln

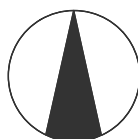
Ortsteil Appelhülsen

Bebauungsplan Nr. 148

"Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhülsen"



Maßstab: 1:500



Verfahren

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Nottuln vom 19.01.2016 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den..... Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 148 "Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhülsen" als Satzung beschlossen.

Nottuln, den..... Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2017 bis 12.06.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den..... Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 148 "Zwischen Lindenstraße und Münsterstraße - Appelhülsen" wurde am2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln, den..... Bürgermeisterin

Lärmpegelbereiche

