



# Gemeinde Nottuln

## Bebauungsplan Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III"

### -2. Änderung-



### Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 20.09.2016 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 29.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den.....  
Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2017 bis zum 12.07.2017 sowie vom 13.12.2017 bis zum 27.12.2017 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.06.2017 bzw. am 05.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den.....  
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am .....2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III" als Satzung beschlossen.

Nottuln, den.....  
Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III" wurde am .....2017 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln, den.....  
Bürgermeisterin

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt die Eintragung in der Planzeichnung. Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

- z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o offene Bauweise
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- P Zweckbestimmung Parkplatz

#### 5. Grünflächen

- Private Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft; siehe unten textliche Festsetzungen - 3. Schutz des Baumbestandes der Frenkings-Allee

#### 7. Sonstige Planzeichen und Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 137 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
- 6,00 Abstand

### Textliche Festsetzungen

- 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. " 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" im Allgemeinen Wohngebiet (WA) generell zulässig.
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche**  
Flucht- und Rettungstreppe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3. Schutz des Baumbestandes der Frenkings-Allee**  
Der Wurzelbereich des nördlich angrenzenden Baumbestandes der Frenkings-Allee ist vor folgenden negativen Einwirkungen zu schützen:  
**3.1 Schutz vor chemischen Verunreinigungen**  
Die Wurzelbereiche von Bäumen oder anderen Gehölzen dürfen nicht durch pflanzen- und bodenschädigende Stoffe wiez.B. Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben oder Zement verunreinigt werden.

#### 3.2 Schutz vor Feuer

Feuerstellen dürfen nur in mindestens 5 Metern, offene Feuer nur in einem Abstand von mindestens 20 Metern von der Kronentraufe von Bäumen und Sträuchern entfacht werden.

#### 3.3 Schutz vor Vernässung

Die Wurzelbereiche von Bäumen und Vegetationsflächen dürfen nicht durch baubedingte Wasserableitungen vernässt oder überstaut werden.  
Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden.  
Zum Schutz vor mechanischen Schäden (z.B. Abreißen der Rinde, des Holzes oder der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Baustellenfahrzeuge sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,50 Meter (bei säulenförmigen Bäumen zgl. 5 Meter). Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 Meter hohen Bohlenummantelung zu schützen.

#### 3.4 Schutz des Wurzelbereiches bei Bodenauftrag

Im Wurzelbereich soll kein Auftrag von Böden oder anderem Material erfolgen. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, soll der Boden- auftrag abschnittsweise erfolgen. Es darf nur grob- körniges, luft- und wasser- durchlässiges Material (z.B. Kies, Schotter) aufgetragen werden. Beim Auftragen darf der Wurzelbereich nicht befahren werden.

#### 3.5 Schutz des Wurzelbereiches gegen Bodenabtrag

Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Schutz des Wurzelbereiches beim Aushub von Gräben und Baugruben Gräben, Mulden oder Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf ihre Herstellung nur in Handarbeit erfolgen. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 5 Meter betragen. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst unterfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln ab 2 Zentimeter Durchmesser nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollten sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsmitteln behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein sogenannter Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständigfeucht zu halten ist. Müssen im Einzelfall Bauwerksgründungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 Meter voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen.

#### 3.6 Schutz des Wurzelbereiches vor Befahren

Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Baumaterial nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und mit mindestens 20 Zentimeter wasser- durchlässigem Material abgedeckt werden. Hierauf soll eine feste Auflage zum Befahren, z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten, gelegt werden.

#### Schutz von Bäumen bei vorübergehender Grundwasserabsenkung

Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unversiegelten Wurzelbereich zu wässern. Bei länger andauernden Bauzeiten sind diese Vorkehrungen gegebenenfalls durch zusätzliche Maßnahmen (z.B. Auslichten der Krone, Verdunstungsschutz) zu ergänzen.

#### Schutz des Wurzelbereichs von Bäumen bei Bodenfestigungen

Im Wurzelbereich von Bäumen sollen keine Bodenbeläge verlegt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, sollen möglichst wasserdurchlässige Beläge mit geringer Tragschicht dicken verwendet, geringe Verdichtungen oder eine Anhebung des Belages über Geländeneiveau vorgenommen werden.

Die Arbeiten im Wurzelbereich sind rechtzeitig anzukündigen. Beschädigungen an den Wurzeln sind dem Grünflächenamt der Gemeinde Nottuln anzuzeigen. Der Zutritt zur Baustelle zwecks Überprüfung der Auflagen muss dem Grünflächenamt der Gemeinde Nottuln gestattet werden.

Die weiteren textlichen Festsetzungen sowie die Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze Frenking III" vom 23.03.1987 bleiben unverändert bestehen.

### Hinweise

#### 1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 Altablagerungen 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.

### Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist;

#### 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);

#### 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. 53 "Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 Schulze-Frenking III"

### 2. Änderung

