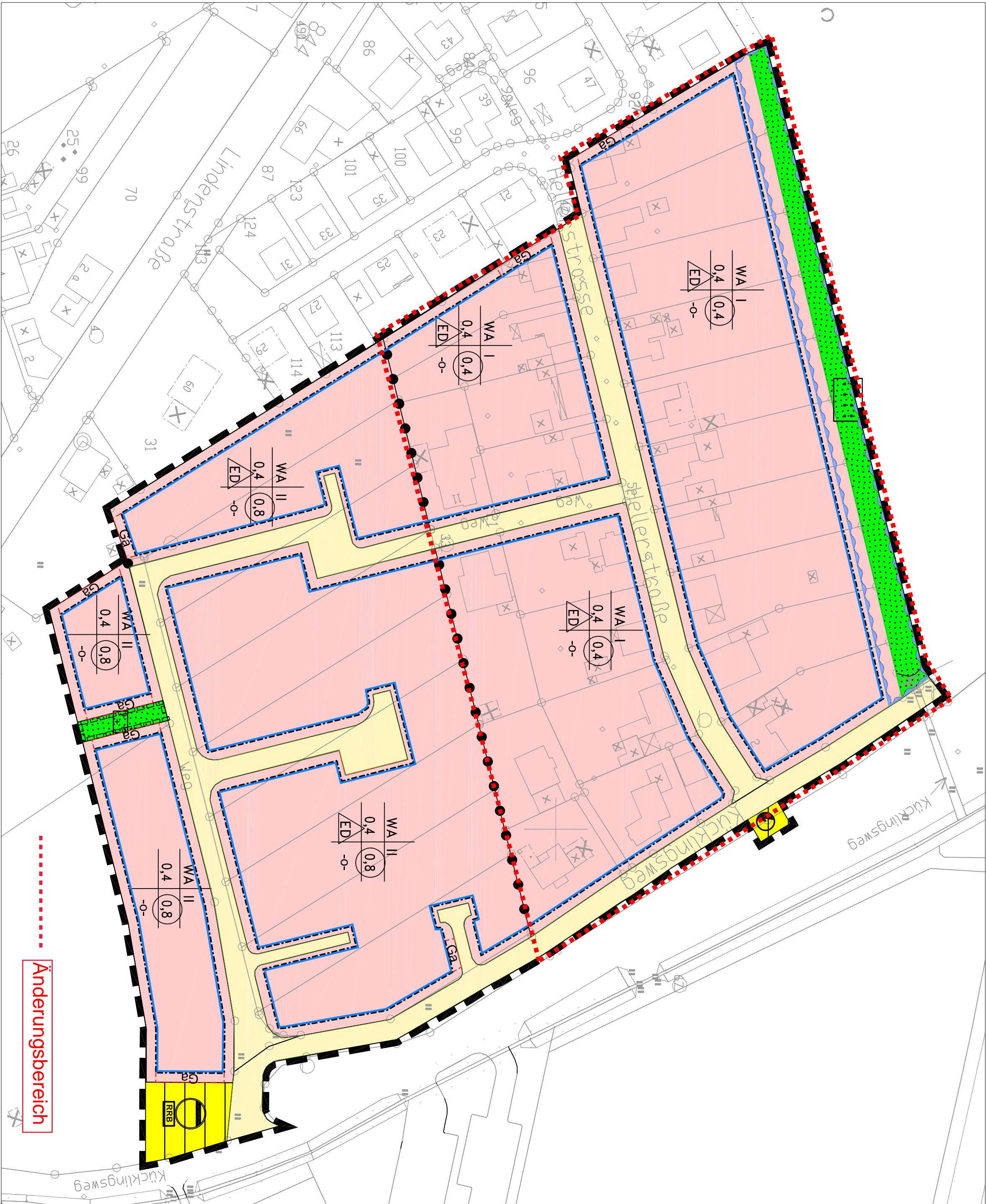


Planzeichnung



**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

<b>(0,8)</b>	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

<b>-O-</b>	Offenes Bauwerk
<b>---</b>	Baugrenze
<b>△ED</b>	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**4. Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungsfläche

**5. Vor- und Entsorgung**

	Fläche für die Vor- und Entsorgung
	Zweckbestimmung Elektrizität / Telefonkabel
	Zweckbestimmung Abwasser / Regenrückhaltebecken

**6. Grünflächen**

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung Begrünlung, Gewässer
	Zweckbestimmung Friedhof

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**

	Regelung des Wasserflusses
--	----------------------------

**9. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze zwischen Nutzungsarten
	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zu Gunsten der Vor- und Entsorgungsträger
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

**Änderungsbereich**

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung "Sonark- und Speisewirtschaften" in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.  
Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
- 2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**  
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte sowie eine Einheit einer Hausgruppe gelten als ein Gebäude.
- 3. Höhe baulicher Anlagen**  
Die Oberkante aller Erdgeschossfußböden darf maximal 0,5 m über der Oberkante der Straßengrabenlinie der mitly vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche betragen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsstelle des Gebäudes liegt.  
Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf bei Häusern mit einem Vollgeschoss 10,0 m, bei Häusern mit zwei Vollgeschossen 12,0 m über der Oberkante der Straßengrabenlinie der mitly vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsstelle des Gebäudes liegt.
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
**4.1 Stellplätze, Garagen und Carports**  
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze zulässig.  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 4.2 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**  
Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Zur Sicherung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber Außenlärm werden gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Änderung A1 vom Januar 2001) Lärmpegelbereiche (I - VII) zugrunde gelegt, die einem maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Planarlärmkarte Verkehrslärmkarte zur Tageszeit im 1. OG\* entnommen werden (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes).

Das bedeutet:

- alle Gebäude nördlich der Hellersriede erhalten den Lärmpegelbereich IV
- die Nordfassaden der Gebäude unmittelbar südlich der Hellersriede erhalten den Lärmpegelbereich IV
- alle südlich anschließenden Gebäude erhalten den Lärmpegelbereich III

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit [dB(A)]	Außenlärm in Wohnungen, Ober- und Untergeschossen, ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass - bedingt durch die Eigenschwingung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeselten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Die der Planung zu Grunde liegende DIN-Vorschrift 4109 kann bei der Gemeinde Nottuln, Fachbereich 3 Bauen und Ordnung, Stiftplatz 7/8, 48292 Nottuln, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2856)
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1960 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1983 (BGBl. I S. 469)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59)
- Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW S. 514)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S. 883)

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gem. § 3 BauOB am \_\_\_\_\_ über die obigen genannten Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 123 "Hellersiedlung" gem. § 10 BauOB beschlossen.

Nottuln, den \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan Nr. 123 "Hellersiedlung" ist am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Nottuln, den \_\_\_\_\_

Gestalterische Festsetzungen

- Baukörpergestaltung**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen in einer Höhe von über 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge des Grundstückes zulässig.
- Dachgestaltung und Dachaufbauten**  
Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt 25-45°. Dachaufbauten und Dachterrasse dürfen 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion auszubringen.

Hinweise

- Bodendenkmäler**  
Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.
- Kampfmittel**  
Die Durchführung aller bodenunabhängiger 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 Kampfmittelfunddienst zu verständigen.
- 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 Grundflächenbewässerung genutzt oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Gemeinde Nottuln  
Bebauungsplan Nr. 123  
"Hellersiedlung"



M. 1:1.000

Stand: Entwurf zur erneuten Offenlage  
bearbeitet durch: Karsten Fuchte

