

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,8) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-O- Offene Bauweise
--- Baugrenze
△ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Yellow box Straßenverkehrsflächen
White box Straßenbegrenzungslinie

5. Ver- und Entsorgung

Yellow box Fläche für die Ver- und Entsorgung
Lightning bolt Zweckbestimmung Elektrizität / Trafostation
Circle with cross Zweckbestimmung Abwasser / Regenrückhaltebecken
RRB

6. Grünflächen

Green box Öffentliche Grünfläche
Dotted box Zweckbestimmung: Begleitgrün, Gewässer
++ Zweckbestimmung: Friedhof

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

Blue wavy line Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9. Sonstige Planzeichen

Thick black line Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Thin black line Grenze zwischen Nutzungsarten
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 (6) BauNVO ist die gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung "Schank- 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 Straßengradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche betragen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.
In WA1 darf die Firsthöhe= 12,0 m bei Häusern über der Oberkante der Straßengradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. In WA2 darf die Firsthöhe= 10,25 m, die Traufhöhe 4,1 m bei Häusern über der Oberkante der Straßengradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Die Traufhöhe wird als fiktiven Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

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 Außenbauteilen 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 Rasterlärmkarte "Verkehrsgläusche zur Tageszeit im 1.OG" entnommen werden (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes).

Das bedeutet:

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

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

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit [dB(A)]	Außenhaltarräume in Wohnungen, Ober-nachungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts-räume und ähnliches	Büro-räume und ähnliches
		erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils [dB]	
III	81 – 65	35	30
IV	86 – 70	40	35

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten 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, Stiftsplatz 7/8, 48292 Nottuln, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert das Gesetz vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW S. 759)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000, zuletzt geändert das Gesetz vom 21. Juli 2018 (Fn 1) (GV. NRW. S. 421)

Gestalterische Festsetzungen

1. Baukörpergestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Einfriedungen

Einfriedungen in einer Höhe von über 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge des Grundstückes zulässig.

3. Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt 25-45 °. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen.

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 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. 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.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Hellersiedlung" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 25.06.2018 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht

Nottuln, den xx.xx.2019

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2019 bis zum 26.07.2019 öffentlich ausliegen. Die jeweilige öffentliche Auslegung wurde am 06.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den xx.xx.2019

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am xx.xx.2019 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Hellersiedlung" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung begitelt.

Nottuln, den xx.xx.2019

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 "Hellersiedlung" wurde am xx.xx.2019 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln, den xx.xx.2019

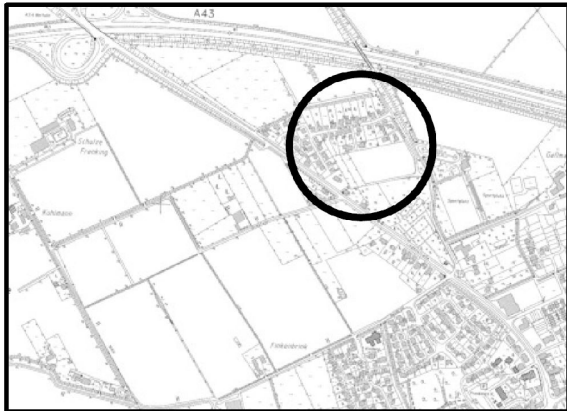
Bürgermeisterin

Gemeinde Nottuln

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 123

"Hellersiedlung"



M. 1:1.000

Stand: Entwurf zur Offenlage
bearbeitet durch: IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH
Andreas Löckner