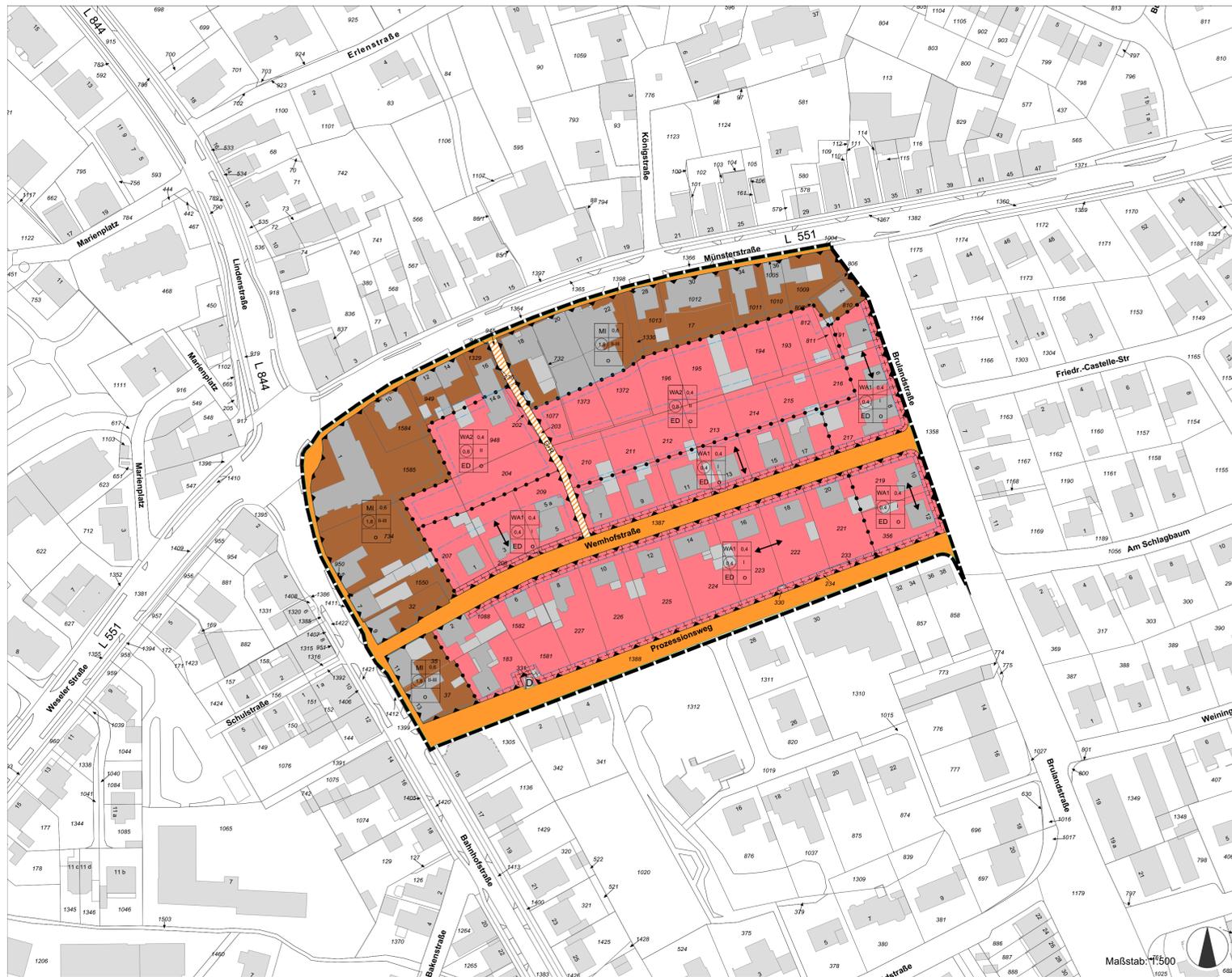




Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 153

"Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg"



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- ED** Einzel- oder Doppelhäuser
- Firstrihtung

3. Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- 137** Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
- Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- D** Denkmal

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und Carports müssen mit ihren Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 Fertigfußboden (OKFB).
Die OKFB muss mindestens eine Höhe von 0,2 m und maximal eine Höhe von 0,5 m über dem höchsten Punkt der Verkehrsfläche, die mittig vor dem Grundstück liegt, aufweisen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die sich vor der Haupteingangseite des Gebäudes befindet.

WA Traufhöhe (TH), max. + 5,0 m
Firsthöhe (FH), max. + 10,5 m
WA Flachdach
Gebäudehöhe, max + 6,8 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 Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Oberkante Fertigfußboden (OKFB).

3.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkante der Dachhaut der Dachflächen und der Oberkante Fertigfußboden (OKFB).

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

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

5.1 Passiver Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Der notwendige Schallschutz für das Plangebiet ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgebli. Außenlärmpiegel La (dB (A))	Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R wges. der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen	Wohnräume	Büro Räume
II	56 - 60		30	30
III	61 - 65		35	30
IV	66 - 70		40	35
V	71 - 75		45	40

Schallschutzmaßnahme nach DIN 4109:

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungsvorrichtungen, ggf. Decken und Dächer) von schutzbedürftigen Räumen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der gem. DIN 4109-2:2018-01 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpiegel und der unterschiedlichen Raumarten gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln und ggf. gem. DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren. Schutzbedürftige Nutzungen sind in den, in der Lärmpegelkarte gekennzeichneten Bereichen von ≥ 70 dB(A) tags und ≥ 60 dB(A), nur zulässig, wenn keine öffentbaren Fenstern vorhanden sind.

Schallschutz von Schlafräumen:

Ab einem Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) während des Nachzeitraumes sind im Plangebiet Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume mit schalldämmten, ggf. fernsterunabhängigen Lüftungssystemen vorzusehen, die die o.g. erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Hiervon kann abgesehen werden, wenn durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 nachts nachweislich unterschritten wird. Die Lüftungssysteme sind so anzulegen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei vollständig geschlossenen Fenstern ermöglicht wird.

Schallschutz von Außenwohnbereichen:

Ab einem Beurteilungspegel ≥ 64 dB(A) während des Tageszeitraumes sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, unbebaute Außenwohnbereiche) ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht zulässig. Hiervon kann abgesehen werden, wenn durch die Grundrissgestaltung, Baukörperanordnung und/oder schallabschirmende Maßnahmen (Lärmschutzwände, geschlossene Außenwohnbereiche) der schalltechnischen Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 tags nachweislich unterschritten wird. Ergänzend wird empfohlen, Außenwohnbereiche auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu erreichen.

Von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge kann mit entsprechendem schalltechnischen Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche abgesehen werden. Das vollständige Immissionsgutachten 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.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen die gekennzeichneten Flächen nicht versiegelt werden, sondern müssen gärtnerisch gestaltet werden. Von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einem Stellplatz, einem Carport oder einer Garage sowie Zuwegungen zum Hauseingang ausgenommen. Maximal 10% der in Satz 1 bezeichneten Flächen dürfen mit Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Materialien bedeckt sein.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

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

2. Einfriedungen

2.1 Lebende Einfriedungen
Lebende Einfriedungen sind grundsätzlich bis 2 m Höhe zulässig.

2.2 Nicht lebende Einfriedungen

Nicht lebende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 1 m Höhe zulässig.

3. Dachform und Dachneigung

Im MI-Gebiet sind nur Sattel-, Zell- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 55° zulässig.
Im WA1-Gebiet sind ausschließlich Satteldächer bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Im WA2-Gebiet sind Satteldächer nur bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. Flachdächer sind im WA2-Gebiet nur bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

4. Dachgestaltung und Dachaufbauten

4.1 Dachaufbauten
Im WA-Gebiet darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50% der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachneidungen mit einer glänzenden Oberfläche sind unzulässig. Der Dachbereich bis 1,50 m unterhalb des Firstes und bis 1,50 m von den Ortsgängen ist von Aufbauten freizuhalten.

4.2 Dachgestaltung

Flachdächer aller Hauptgebäude bis 15° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen begrünt sein oder zu mindestens 30% mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausgestattet sein. Ausgenommen sind untergeordnete Teillflächen.
Bei Gründächern ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen. Es müssen geeignete Schutzstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation von mehr als nur geringfügigem Maße sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.
Photovoltaikanlagen und solartermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. Bestehende Baumstandorte sind bei der Planung zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Die Neigung der vorgenannten Anlagen darf die Dachneigung bei Flachdächern um maximal 20° überschreiten. Bei allen anderen Dachformen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10° überschreiten.

Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmäler

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speicher 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-4911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Die paläontologische Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vorliegen. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schürfen/Aussachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

2. Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlasten 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 Bodenaustrich soweit wie möglich im Plangebiet zu vermeiden. Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

3. Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet bekannt, das mögliche Belastungen durch Kampfmittel (Luftbildauswertung) festgestellt wurden. Für die Flurstücke 17, 191, 193, 194, 195, 196, 219, 221, 222, 233, 356, 806, 807, 811, 812, 1004, 1005, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1330, 1372, Flur 2, Gemarkung Appelhülsen sind vor dem Beginn von Baumaßnahmen Stellungnahmen zur Kampfmittelbelastung einzuholen. Sollte ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächlichen Kampfmittelvorfälle bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

4. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Lindenstraße bzw. Münsterstraße angeschlossen. Die Einleitermenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abwassermenge 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.

5. Rückbau Nebengebäude

Bei einem möglicherweise erforderlichen Rückbau von Nebengebäuden im hinteren Grundstücksbereich soll im Vorfeld eine fachkundige Begehung im Hinblick auf eine Fledermausbesiedlung erfolgen. Der Rückbau ist außerhalb der möglichen Nutzung des Gebäudes durch spaltenbewohnende Fledermäuse als Winterquartier (1. Oktober bis 31. März) vorzunehmen, um die Gefahr der Störung von Fledermäusen in möglicherweise unerkannten Winterquartieren auszuschließen.

6. Gehölzbeseitigung / Abräume von Sträuchern

Bei den vorzunehmenden Eingriffen zur Umsetzung der Planung soll die Rodung der Bäume und das Abräumen der Sträucher außerhalb der Brutzeiträume von Vögeln (1. März bis 30. September) erfolgen. Zu erhaltende Einzelbäume sind durch entsprechende Maßnahmen während der gesamten Bauphase zu schützen bzw. zu sichern, damit sie keinen Schaden nehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994; zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)



Gemeinde Nottuln

Ortsteil Appelhülsen

Bebauungsplan Nr. 153 "Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg"

Entwurf zur Offenlage der des Bebauungsplanes Nr. 153 "Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg" im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 "Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg", Stand Oktober 2020, ohne Maßstab

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 23.05.2017 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 01.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 17.07.2020 öffentlich ausliegen. Die jeweilige öffentliche Auslegung wurde am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den xx.xx.2020
.....
Bürgermeisterin

Nottuln, den xx.xx.2020
.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am xx.xx.2020 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Zwischen Münsterstraße und Prozessionsweg" wurde am xx.xx.2020 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln, den xx.xx.2020
.....
Bürgermeisterin

Nottuln, den xx.xx.2020
.....
Bürgermeisterin

Lärmpegelbereiche

