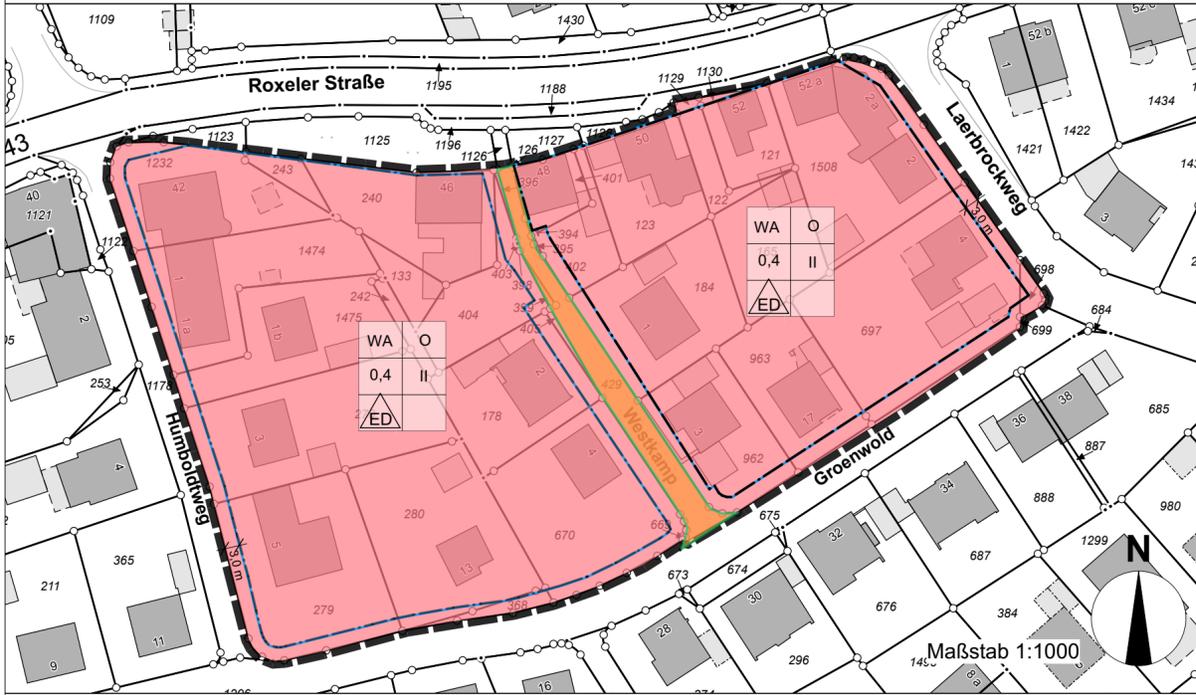




Gemeinde Nottuln

Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schapdetten Süd-Ost"



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

2. Maß der baulichen Nutzung (Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung)

- 0,4 Grundflächenzahl
- II max. zulässige Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- ED Einzel- oder Doppelhäuser

3. Sonstige Planzeichen

- Baugrenze
- 165 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind diese bis 0,80 m Höhe zulässig.

2.2 Nicht lebende Einfriedungen

Nicht lebende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

3. Dachform und Dachneigung

Im WA sind ausschließlich Satteldächer in eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind im WA in ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig.

4. Dachgestaltung und Dachaufbauten

Im WA-Gebiet darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50% der Traufänge nicht überschreiten. Dacheindeckungen 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.

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller Hauptgebäude bis 15° Neigung müssen zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme untergeordneter Teilflächen, und/oder mit Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung auf mind. 30% der Fläche ausgestattet werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Es müssen geeignete Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Geringfügige flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.

Sonstige 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 Werkstage 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.

4. Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Straße "An der Vogelstange" angeschlossen. Die Einleitmenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Schapdetten 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. Beim Anschluss des Hauses an das Kanalnetz ist auf die OKFB-Festsetzungen zu achten.

5. Rückbau Nebengebäude

Bei einem möglicherweise erforderlichen Rückbau von Nebengebäuden im hinteren Grundstücksbereich sollte im Vorfeld eine fachkundige Begehung im Hinblick auf eine Fledermausbesiedlung erfolgen, zumal der Rückbau möglicherweise erst zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt durchgeführt wird. Der Rückbau selbst 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 / Abräumen von Sträuchern

Bei den vorzunehmenden Eingriffen zur Umsetzung der Planung sollte 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. In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden.

Verfahren

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Schapdetten Süd-Ost" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 08.12.2020 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 21.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 14.12.2021 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Schapdetten Süd-Ost" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Nottuln, den xx.xx.2021
Bürgermeister

Nottuln, den xx.xx.2021
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis zum 04.06.2021 öffentlich ausgelegen. Die jeweilige öffentliche Auslegung wurde am 22.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Schapdetten Süd-Ost" wurde am xx.xx.2021 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln, den xx.xx.2021
Bürgermeister

Nottuln, den xx.xx.2021
Bürgermeister

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.

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. Sie sind eingeschossig und mit Flachdach anzulegen, welches dauerhaft extensiv zu begrünen 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 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 Haupteingangsseite des Gebäudes befindet.

WA:

Traufhöhe (TH), max. + 4,0 m
Firsthöhe (FH), max. + 8,5 m

Flachdach: Gebäudehöhe, max + 7,0 m
Flachgeneigte Dächer: Gebäudehöhe, max. + 8,0 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 Fußboden Erdgeschoss.

3.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen und der Oberkante Fußboden Erdgeschoss.

3.3 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe gibt die absolute Höhe des Baukörpers an und gilt als zulässiges Höchstmaß. Sie wird von der Oberkante Fußboden bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

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

Planzeichenverordnung (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)

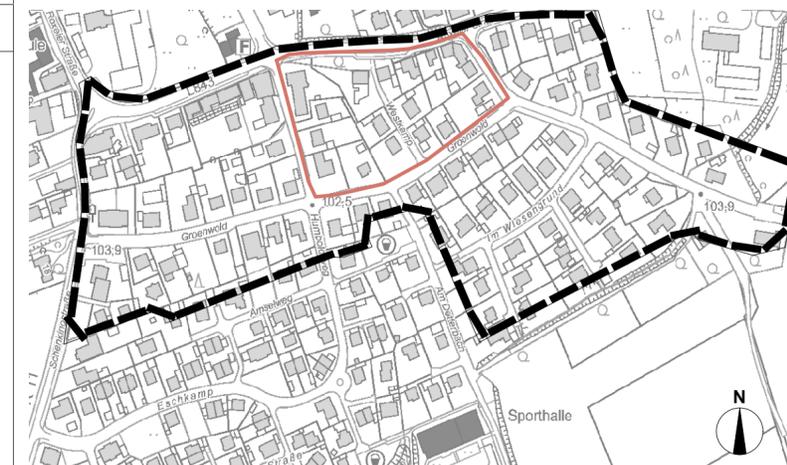


Gemeinde Nottuln

Ortsteil Schapdetten

Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schapdetten Süd-Ost"

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 7 "Schapdetten Süd-Ost" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan: Geltungs- und Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 "Schapdetten Süd-Ost", Stand September 2021, ohne Maßstab