



# Gemeinde Nottuln

## Bebauungsplan Nr. 157

### "An der Vogelstange II"



WA1	O
0,4	I
ED	

WA2	O
0,4	II
ED	

#### Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - II max. zulässige Vollgeschosse
  - o offene Bauweise
  - ED Einzel- oder Doppelhäuser
- 3. Sonstige Planzeichen**
- Baugrenze
  - Baulinie
  - 137 Flurstücksnummer
  - vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
  - 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
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1. Art der Nutzung**  
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 Zufahrtsseiten 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 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 1 und 2:  
Satteldach: Flachdach: Gebäudehöhe, max + 7,0 m  
Traufhöhe (TH), max. + 4,5 m  
Firsthöhe (FH), max. + 9,0 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 Fertigfußboden (OKFB).
- 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 Fertigfußboden (OKFB).
- 3.3 Gebäudehöhe**  
Die Gebäudehöhe gibt die absolute Höhe des Baukörpers an und gilt als zulässiges Höchstmaß. Sie wird von Oberkante Fertigfußboden 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 WA1 und WA 2 auf maximal 2 beschränkt. Das Doppelhaus gilt als ein Gebäude.
- 5. 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 und sind gärtnerisch zu gestalten. Maximal 10% dieser Flächen dürfen mit Schüttstoffen wie Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Stoffen bedeckt werden. Von dieser Festsetzung sind jedoch Zufahrten zu einem Stellplatz, einem Carport oder einer Garage sowie Zuwegungen zum Hauseingang ausgenommen.

#### Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "An der Vogelstange II" 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.

Nottuln, den xx.xx.2020 ..... Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am xx.xx.2021 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "An der Vogelstange II" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

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, erneut und verkürzt vom 19.07.2021 bis 02.08.2021, vom 30.07.2021 bis 01.09.2021 und vom 27.09.2021 bis 29.10.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die jeweilige öffentliche Auslegung wurde am 22.04.2021, 08.07.2021, 22.07.2021 und am 16.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den xx.xx.2021 ..... Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "An der Vogelstange II" 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

#### 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 5 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- 2. Altlasten**  
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlagernungen 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 "An der Vogelstange" angeschlossen.
- 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**  
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen infolge einer Zerstörung besetzter Brutstätten ist die Baufeldräumung (Gehölzräumung, Rückbau der Gartenhütten und Lauben) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, vom 01.03. - 30.09. europ. Vogelarten durchzuführen. Sofern es unumgänglich ist, Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit (vom 01.03 - 30.09) durchzuführen, sind die entsprechenden Strukturen (Gebäude, Gehölze) kurz vor Entfernung durch biologisches Fachpersonal auf ein aktives Brutgeschehen zu überprüfen. Bei einem Vorhandensein von Nestern mit Eiern oder nicht flüggen Jungvögeln ist das Vorhaben aufzuschieben, bis die Jungvögel das Nest verlassen haben. Gegebenenfalls sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld artenschutzrelevante, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern können.

#### 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)
- Planzielenverordnung (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), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW. S. 218b)
- 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)

#### 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 WA 1 sind ausschließlich Satteldächer in eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Im WA 2 sind Satteldächer nur bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind im WA2 in ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig.
- 4. Dachgestaltung und Dachaufbauten**  
Im WA-Gebiet darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50% der Traufhöhe 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 Orgängen in von Aufbauten freizulassen. 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 untergeordneten Teilflächen, und/oder mit Anlagen zur solaren energetischen 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 qualitativ hochwertige Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.



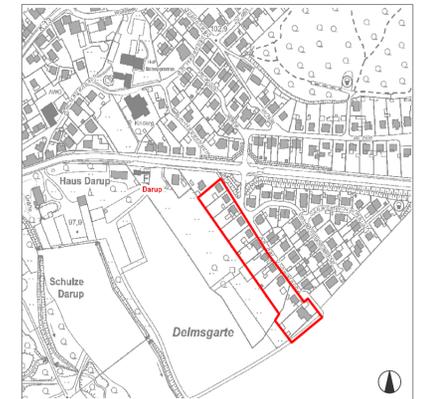
#### Gemeinde Nottuln

##### Ortsteil Darup

### Bebauungsplan Nr. 157

### "An der Vogelstange II"

Entwurf zur Offenlage der des Bebauungsplans Nr. 157 "An der Vogelstange II" im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan: Geltungs- und Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 "An der Vogelstange II", Stand September 2021, ohne Maßstab