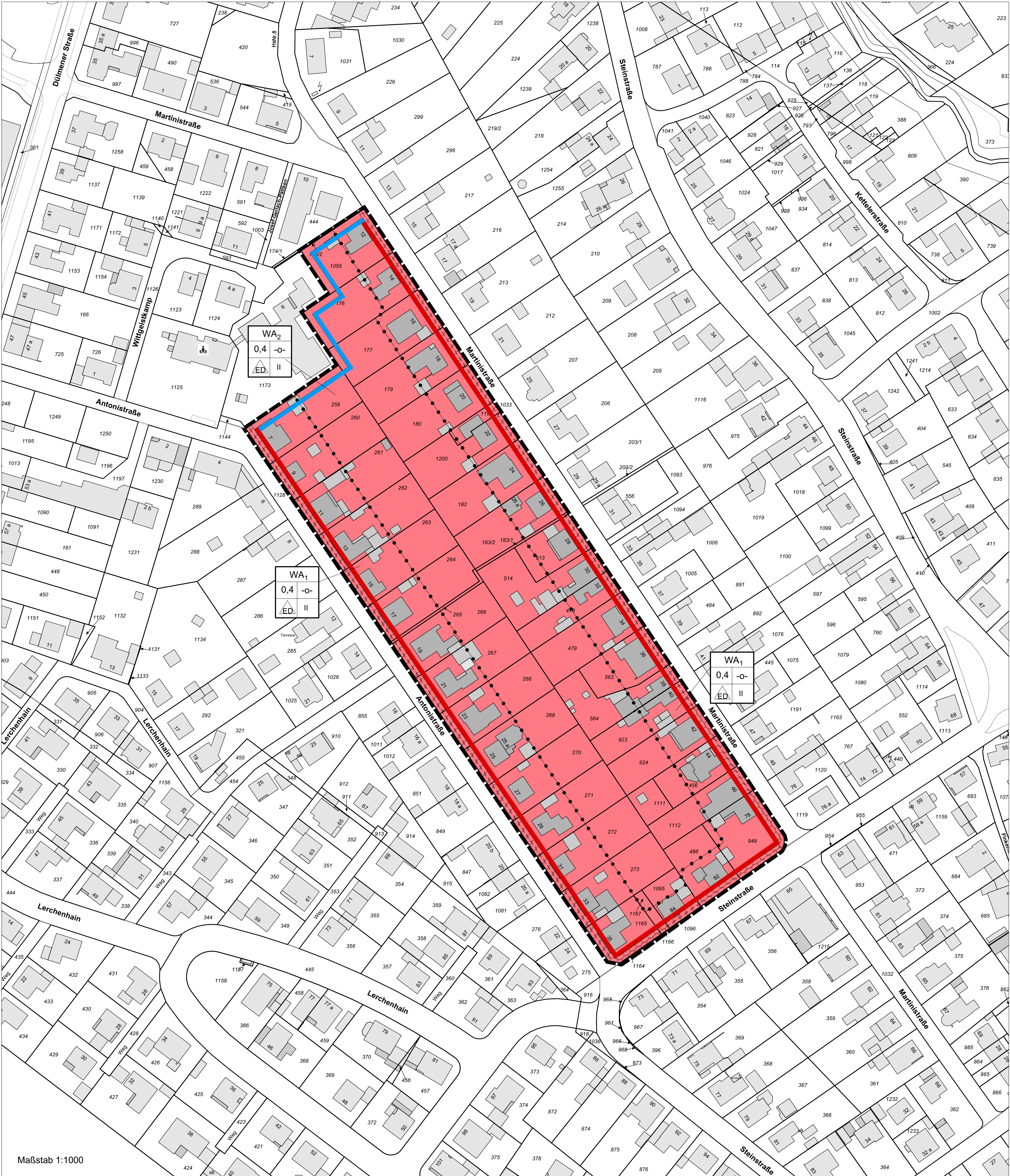




Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 152

"Zwischen Antonistraße und Martinistraße"



Verfahren			
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Zwischen Antonistraße und Martinistraße" 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 und erneut am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.			
Nottuln, den XX.XX.2022	Nottuln, den XX.XX.2022	Nottuln, den XX.XX.2022	Nottuln, den XX.XX.2022
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister

Planzeichenerklärung	
Grenzen gem. § 9 Abs. 7 BauGB	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet (WA¹, WA²) gem. § 4 BauNVO;
2. Maß der baulichen Nutzung	
Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie	
	Baugrenze
	Baulinie
	offene Bauweise
4. Sonstige Planzeichen	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
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)

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Gem. § 1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) nicht zulässig. Gem. §1 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) nicht zulässig	
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 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 Traufhöhe (TH), max. + 7,5 m Firsthöhe (FH), max. + 12,5 m	WA 2 Traufhöhe (TH), max. + 4,0 m Firsthöhe (FH), max. + 8,0 m WA 2 Flachdach Firsthöhe (FH), max. + 6,5 m
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
3.1 Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze müssen mit ihren Zufahrtsseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.	
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen von Versiegelung frei bleiben. Maximal 10% der Fläche darf durch Schotter, Kies oder ähnliche anorganische Stoffe bedeckt sein. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz sowie Zuwendungen zum Hauseingang. Diese Flächen entsprechen den Vorgartenzonen entlang der Erschließungsstraße im Plangebiet. Die Festsetzung dient dem Ziel, eine positive Auswirkung auf das Kleinlima sowie die biologische Vielfalt zu erreichen. Zudem kann auf den nicht versiegelten Flächen Niederschlagswasser versickern, was zur Entlastung der Kanalnetze beiträgt.	

Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung Doppelhäuser und Hausgruppen 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 sind grundsätzlich bis 1 m Höhe zulässig.
3. Dachform und -neigung Im WA1-Gebiet sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung im WA1-Gebiet beträgt zwischen 25°- 55°. Im WA2-Gebiet sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer bei nur eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Dachneigung im WA2-Gebiet beträgt zwischen 25°- 55°. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind bei zweigeschossiger Bauweise zulässig.
4. Dachgestaltung und Dachaufbauten Im WA2-Gebiet darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50% der Trauflänge 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 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 von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Es müssen geeignete Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Fläche Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.
Photovoltaikanlagen und solarthermische 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 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 (§§ 16 und 17 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 Baubabfälle 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 Martinistraße bzw. Antonistraße angeschlossen. Die Einleitemenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abstrommenge des Mischwassersystems in Nottuln 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. Artenschutz Bauzeitenregelung "Gebäudeabbruch" Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Abbrüche/Rückbauten von Gartenhäuschen, Schuppen und ähnlichen Kleinfbauten (keine Wohngebäude) nur in der Zeit vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Bauzeitenregelung "Gehölzbeseitigungen/Ab- und Umhängen von Nisthilfen" Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln und von übertagenden Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier sind Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Beseitigung) sowie das Ab- und Umhängen von Nisthilfen an den überplanten Strukturen nur in der Zeit vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Schnitthecken, Sträucher, Efeu, Stangenhölzer etc., die ausschließlich für Vögelbruten und nicht für Fledermausquartiere geeignet sind, können bereits ab dem 1. Oktober entfernt werden.	
Eine Unbedenklichkeit liegt außerhalb dieses Zeitraums nur dann vor, wenn fachgutachterlich nachgewiesen werden kann, dass für den Einzelfall, ggf. unter Beachtung geeigneter Sicherungsmaßnahmen der Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden ist und die hierfür erforderlichen Maßnahmen getroffen werden.	
Bauzeitenregelung "Stillgewässer" Die Beseitigung von Gartenteichen kann insbesondere in der Laichzeit von Amphibien zur Tötung von Individuen bzw. ihrer Entwicklungsformen (laich, Kaulquappen) führen. Um den Schutz von Amphibien bzw. der Entwicklungsformen besonders geschützter Amphibien gewährleisten zu können, ist es erforderlich die Beseitigung von Gartenteichen im Bereich überplanter Flächen in der Zeit vom 01. September bis zum 31. Oktober durchzuführen.	
Eine Unbedenklichkeit liegt außerhalb dieses Zeitraums nur dann vor, wenn fachgutachterlich nachgewiesen werden kann, dass für den Einzelfall nach erfolgter fachgutachterlicher Prüfung, ggf. unter Beachtung geeigneter Sicherungsmaßnahmen keine oder nur eine sehr geringe Gefährdung von Amphibien auf dem Niveau eines allgemeinen Lebensrisikos zu erwarten ist und die hierfür erforderlichen Maßnahmen getroffen werden.	
Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.	
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.Juli.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).	
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).	
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 den Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).	
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).	

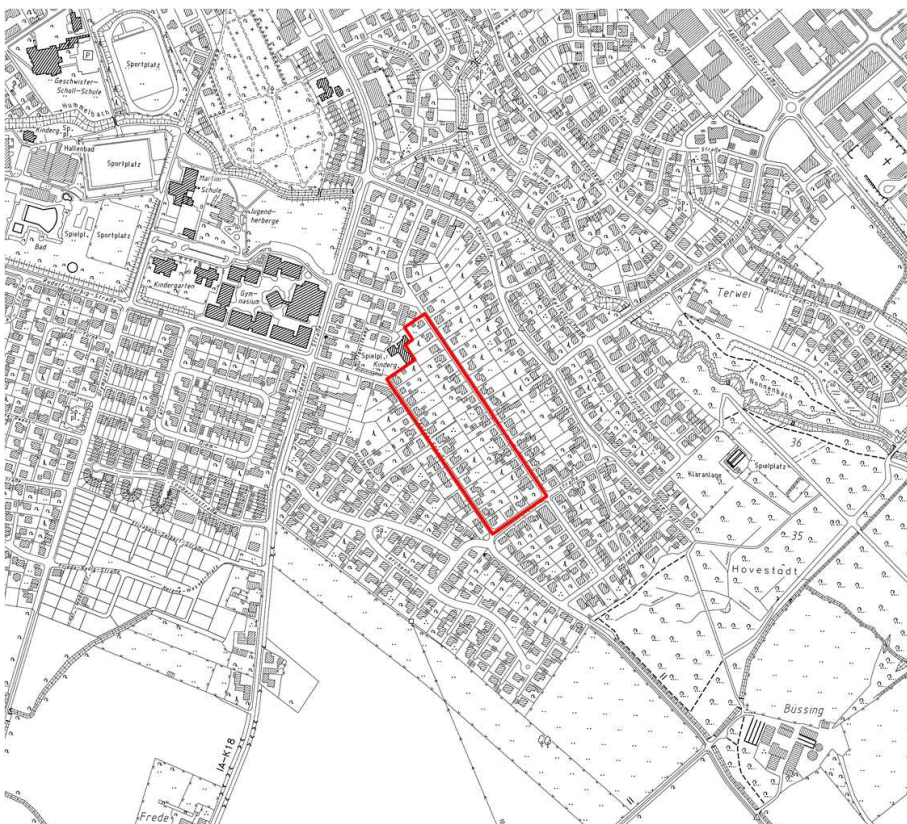


Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

Bebauungsplan Nr. 152 "Zwischen Antonistraße und Martinistraße"

Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 152
"Zwischen Antonistraße und Martinistraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



Übersichtspln: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab