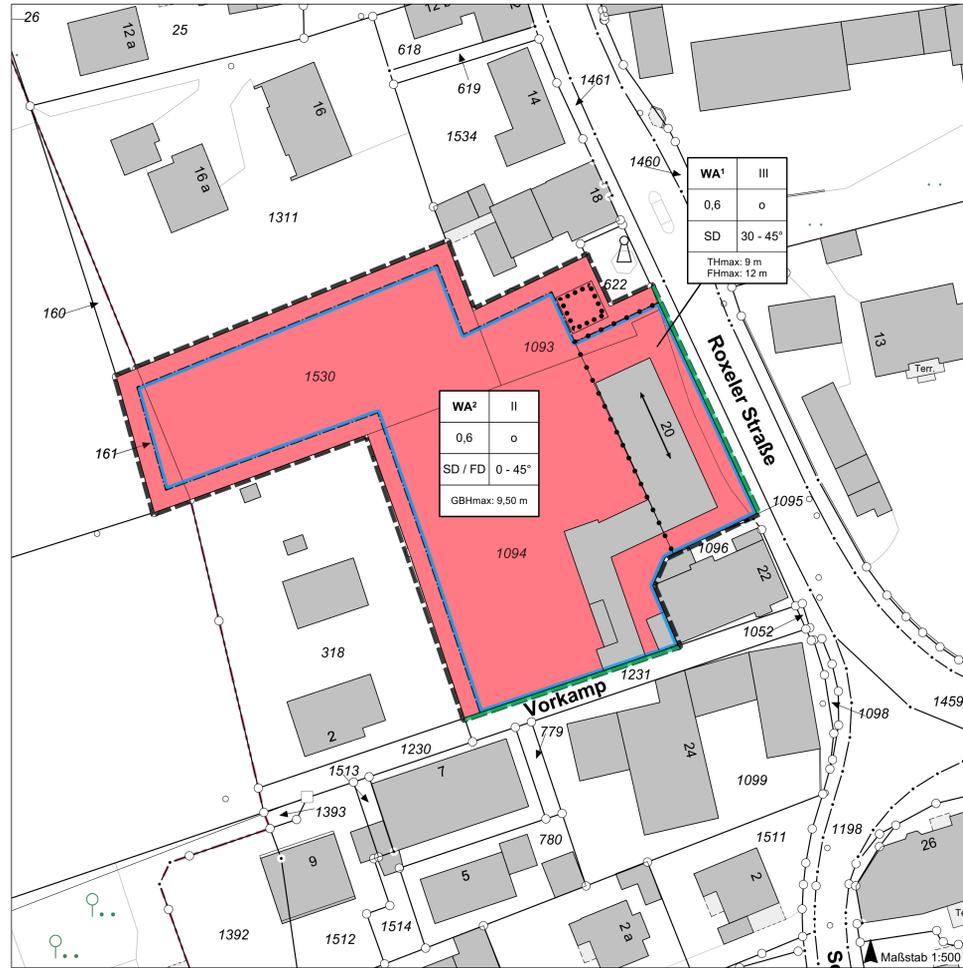


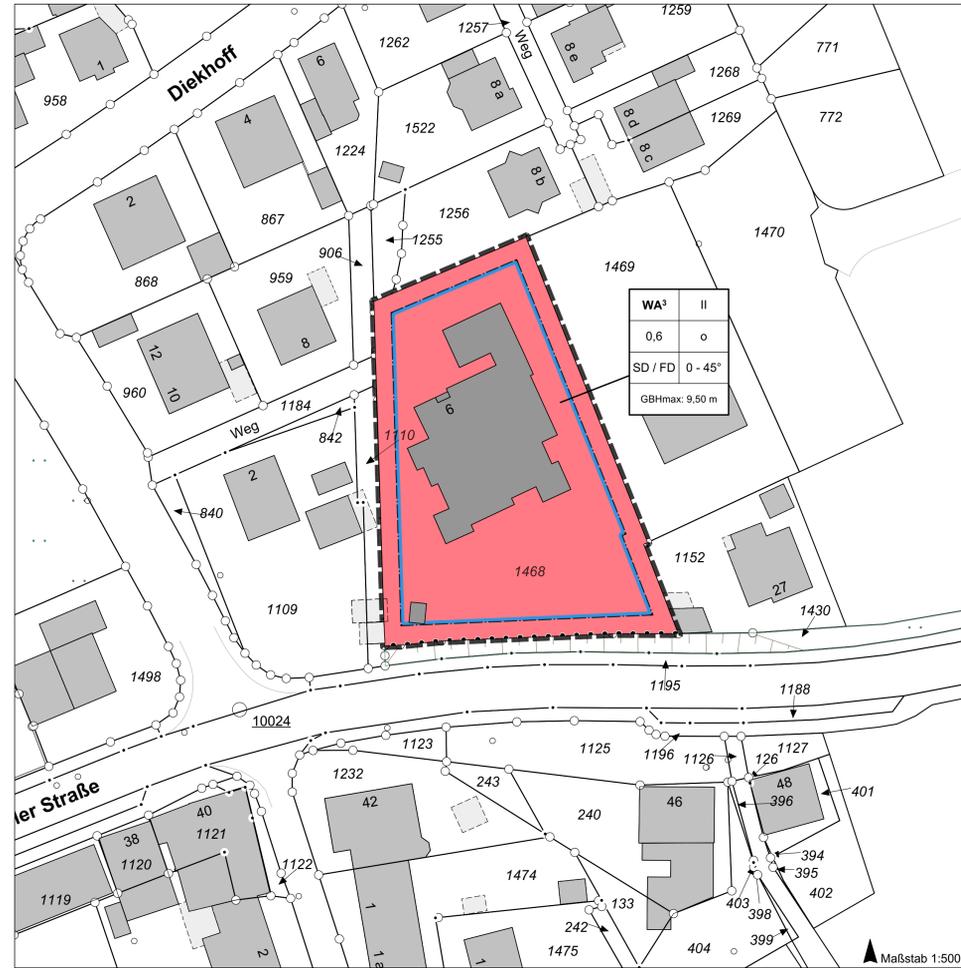


# Gemeinde Nottuln

## 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schapdetten Nord"



Geltungsbereich 1



Geltungsbereich 2

### Planzeichenerklärung

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO  
**WA<sup>1</sup> - WA<sup>3</sup>** Allgemeines Wohngebiet (WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup>), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

BAUWEISE: BAULINIEN: BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO  
o offene Bauweise  
— Baugrenze

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO  
Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung!

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
— Straßenbegrenzungslinie

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
GBH max: Maximale Gebäudeoberkante bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB  
- - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG: PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB  
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB  
← Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
0 - 45° Dachneigung  
SD nur Satteldach zulässig  
SD / FD Satteldach oder Flachdach zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN  
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO  
137 Flurstücksnummer  
vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer  
Flurstücksgrenze

### Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schapdetten Nord" ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 20.06.2023 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 22.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 29.06.2023 bis zum 14.07.2023 stattgefunden. Dies wurde am 22.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.07.2023 bis zum 28.08.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 20.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schapdetten Nord" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung billigt. Diese Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Schapdetten Nord" wurde am gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird diese Änderung des Bebauungsplanes in Kraft treten.

Nottuln, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) durch Festsetzung einer maximalen Gebäude- oder Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkantedachhaut. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinanderstreichender Dachflächen. 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.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen mit ihren Zufahrtsseiten einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie, bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

4. NEBENANLAGEN (gem. § 14 BauGB)

4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 12 Wohnungen beschränkt.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Flachdächer (Dachneigung 0° bis 10°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen.

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 Schutzstoffe als Substrate verwendet werden. Flächige Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN  
In dem mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers bezogen auf das 1. Obergeschoss gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN  
Die Außenwandflächen des Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein, als Holzschalung oder Putzbau (weiß) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

3. DACHEINDECKUNG  
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachplanken (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

4. DACHFORM UND -NEIGUNG  
In den allgemeinen Wohngebieten sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind bei zweigeschossiger Bauweise zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

5. DACHGESTALTUNG UND -AUFBAUTEN  
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.

6. TRAUFE  
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenvorschrift (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.

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).

### 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 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. GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN  
Es wird empfohlen, die befestigten Grundstücksstelle - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - in wasserdurchlässiger Befestigung z.B. mit Okopflaster oder Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

5. ARTENSCHUTZ  
Gehölzfällung im Winter  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölzfällungen/-rodungen sowie Abbrucharbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zudem ist zwingend eine gründliche Überprüfung der betroffenen Altbäume auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durch ein Fachbüro sowie eine Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchzuführen.

Abbruch der Gebäude im Zeitraum vom 01.03. - 30.11.  
Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind die Gebäude innerhalb der Aktivitätszeit der potenziell vorkommenden Arten, also im Zeitraum 01.03. - 30.11., unter ökologischer Baubegleitung zurückzubauen bzw. für die potenziell vorkommenden Arten zu entwerfen (z.B. Verschluss der Attikaverblendung).

Ökologische Baubegleitung "Gebäudeabriss"  
Zur Vermeidung der Tötung übertragender Fledermäuse muss der Abriss der Gebäude innerhalb der Aktivitätszeit der Arten, also im Zeitraum vom 01.03. - 30.11., unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

In der Nacht / am Morgen vor dem Abrissbeginn sind die Gebäude bzw. die im Vorfeld ermittelten relevanten Teilbereiche von fachkundigen Personen (Anzahl variiert je nach Gebäude) auf ein-/ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Ein-/Ausflügen können die Abrissarbeiten unverzüglich und ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten relevante Quartiere nicht unmittelbar entwertet werden können (zum Beispiel bei einem abschnittsweisen Abriss über mehrere Wochen), ist die abendliche Ausflugs-/morgendliche Einflygkontrolle dementsprechend vor den weiteren Arbeiten zu wiederholen.

Kann ein Ein-/Ausflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden ein-/ausfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Es ist sicher zu stellen, dass die Abrissarbeiten so lange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung / Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat. Weitere Maßnahmen können dann z.B. die vorsichtige Öffnung des Dachraumes, manuelle Abnahme der Abschlussplatten oder der potenziellen Hangbereiche unter Begleitung eines Fledermausexperten sein. Aufgefundene Tiere können so bei Notwendigkeit gesichert werden.

Bei größeren Vorkommen müssen die Arbeiten verschoben werden.

Die Aus-/Einflygkontrolle ist keine geeignete Maßnahme bei kaltem und nassem Wetter. Im Normalfall ist sie zwischen Anfang Oktober und Ende März geringer geeignet, da die Tiere in der Nacht bei Dunkelheit einfliegen oder sich im Winterschlaf befinden und die Quartiere gar nicht verlassen. In diesem Zeitraum muss sie je nach Witterung ggf. durch andere Methoden ersetzt oder mit diesen kombiniert werden. (Ausleuchten von Spalten, Videoendoskopieinsatz, ggf. sind Hubstiegeinsätze oder manuelle Rückbauarbeiten notwendig).

Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden.

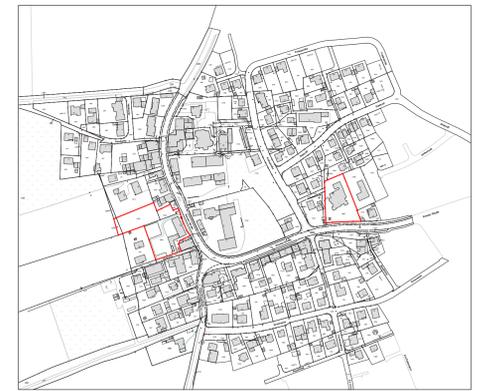
6. BODENSCHUTZ  
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen (siehe § 1 Abs. 1 LBodSchG)



# Gemeinde Nottuln

Ortsteil Schapdetten

33. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Schapdetten Nord"



Übersichtsplan: Geltungsbereiche der 33. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, ohne Maßstab