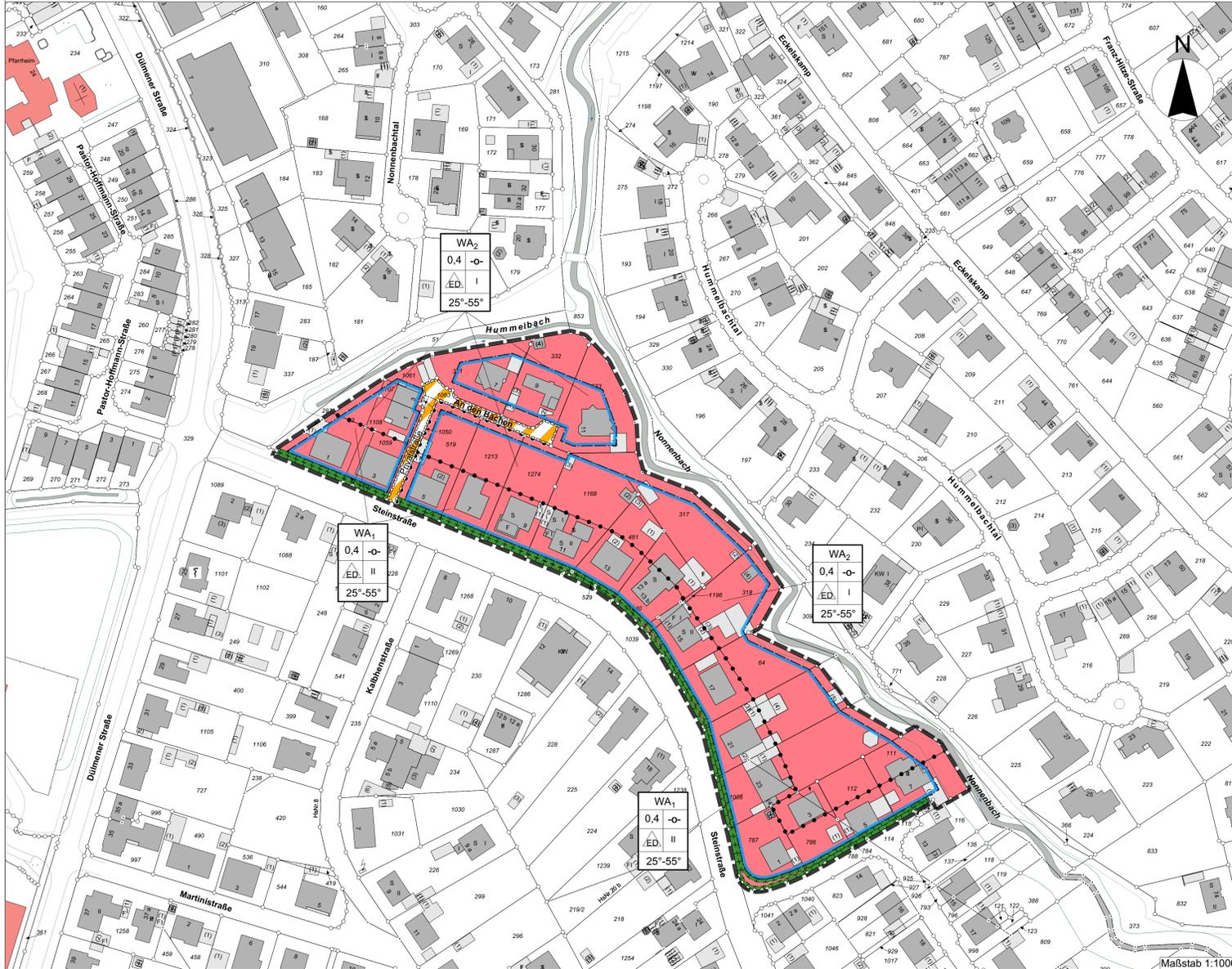




Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 154

"Nördliche Steinstraße"



Planzeichenerklärung

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Planerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA¹, WA²) gem. § 4 BauNVO;

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze
Baulinie
offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatstraße

4. sonstige Planzeichen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
vorhandene Böschungsoberkante

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Nördliche Steinstraße" 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 20.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2023 bis zum 09.10.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am XX.XX.2023 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Nördliche Steinstraße" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 "Nördliche Steinstraße" wurde am XX.XX.2023 gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan in Kraft treten.

Nottuln, den XX.XX.2023
Bürgermeister

Nottuln, den XX.XX.2023
Bürgermeister

Nottuln, den XX.XX.2023
Bürgermeister

Nottuln, den XX.XX.2023
Bürgermeister

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) und 2 (WA 2) 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 der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 u. 2) 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 1,0 m über dem höchsten Punkt der Verkehrsfläche, die mittig vor dem Grundstück liegt, aufweisen. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird.

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. + 8,5 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 Zufahrtseiten einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht innerhalb eines festgesetzten oder sich in Aufstellung befindlichen Überschwemmungsgebietes liegen.

3.2 Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht innerhalb eines festgesetzten oder sich in Aufstellung befindlichen Überschwemmungsgebietes liegen.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist im allgemeinen Wohngebiet (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.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Um die Sicherung der Erschließung zu gewährleisten besteht auf den Flächen ein Leitungsrecht für die jeweiligen aktuellen Erschließungsträger (u.a. Gelsenwasser, WestNetz, Telekom, Gemeinde Nottuln) sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

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

2. Einfriedigungen
2.1. lebende Einfriedigungen
Lebende Einfriedigungen sind grundsätzlich bis 2 m Höhe zulässig.

2.2. nicht lebende Einfriedigungen
Nicht lebende Einfriedigungen sind grundsätzlich bis 1 m Höhe zulässig.

3. Dachform und -neigung
Im WA1- und WA2 Gebiet sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig und die Dachneigung beträgt zwischen 25° - 55°.

4. Dachgestaltung und Dachaufbauten
Im WA2-Gebiet darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser je Dachseite 50% der Traufbreite nicht überschreiten. Dachdeckungen 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.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. Bestehende Baustandorte sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Neigung der vorgeannten Anlagen darf die Neigung der 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, um die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz).

Aus der Nähe sind archaische Fundstellen bekannt und es können bisher unbekannte Mühlenstandorte oder Bleichen angetroffen werden. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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 Bodenabwässer 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. Hochwasserschutz

Nördlich des Plangebiets befindet sich das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gewässer "Nonnebach" (ELWAS: GSK3E); Es ist der § 31 LWG i.V.m. § 38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen).

Teile des Plangebiets können von seltenen Starkregenereignissen getroffen werden. Einsehbar ist die Starkregenweiskarte unter www.geportal.de. Es ergeben sich Wasserhöhen auf den betroffenen Flächen von 0,1-0,5 m.

Es ist darauf zu achten ggf. Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen als Objektschutz umzusetzen.

Die Belange und Vorgaben des Hochwasserschutzes sind stets in der aktuell gültigen Fassung zu prüfen und zu beachten.

5. Niederschlagswasser
Die Niederschlagsentwässerung wird an das vorhandene Kanalsystem in der Steinstraße angeschlossen. Die Einleitmenge ist auf 5 Liter/Sek. begrenzt. Um die Abschlagsmenge 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.

Um eine Reduzierung der Einleitung in den Mischwasserkanal zu erreichen, soll für die direkten angrenzenden Anlieger eine schrittweise, gewässerverträgliche Einleitung des Niederschlagswassers in den Nonnebach erfolgen.

6. Leitungen
Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand der Betrieb der Leitungen beeinträchtigt.

7. Artenschutz
Einzelfallbezogene Prüfung der konkreten Bauvorhaben
Die jeweiligen Bauvorhaben sind Einzelfallbezogen anhand einer konkreten Bauplanung zu bewerten. Erst nach Durchführung einer einzelfallbezogenen Prüfung können belastbare Aussagen getroffen werden und die Notwendigkeit weiterer Arbeiten (ökologische Baubegleitung, Schaffung von Ersatzquartieren etc.) festgelegt werden. Erst nach einer einzelfallbezogenen Prüfung jedes einzelnen konkreten Bauvorhabens kann entschieden werden, ob eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Erhalt von Altbäumen in den Gärten
In den Gärten sind Altbäume als potentielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Ist der Erhalt nicht möglich oder nicht gewollt, ist zwingend eine gründliche Überprüfung der betroffenen Altbäume auf ein Vorkommen von fledermäusen/ Fledermausquartieren durch ein fachbüro sowie eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Fachbeiträge durchzuführen.

Erhalt von Bachauengehölz des Nonnebach
Die ökologisch hochwertigen Bachauengehölze des Nonnebach sind zu erhalten.

Gehölzfallung im Winter (01.10. bis 28./29.02.)
Die Fällung/Rodung/Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzgesetzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.

Bauzeitenausschluss "Brutvogel-Schutz" (15.03. bis 30.06.)
In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen. Ausweichmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden. Der Beginn möglicher Abbriss- und Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV) i.d.F. 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), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 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. 154 "Nördliche Steinstraße"

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 154
"Nördliche Steinstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)