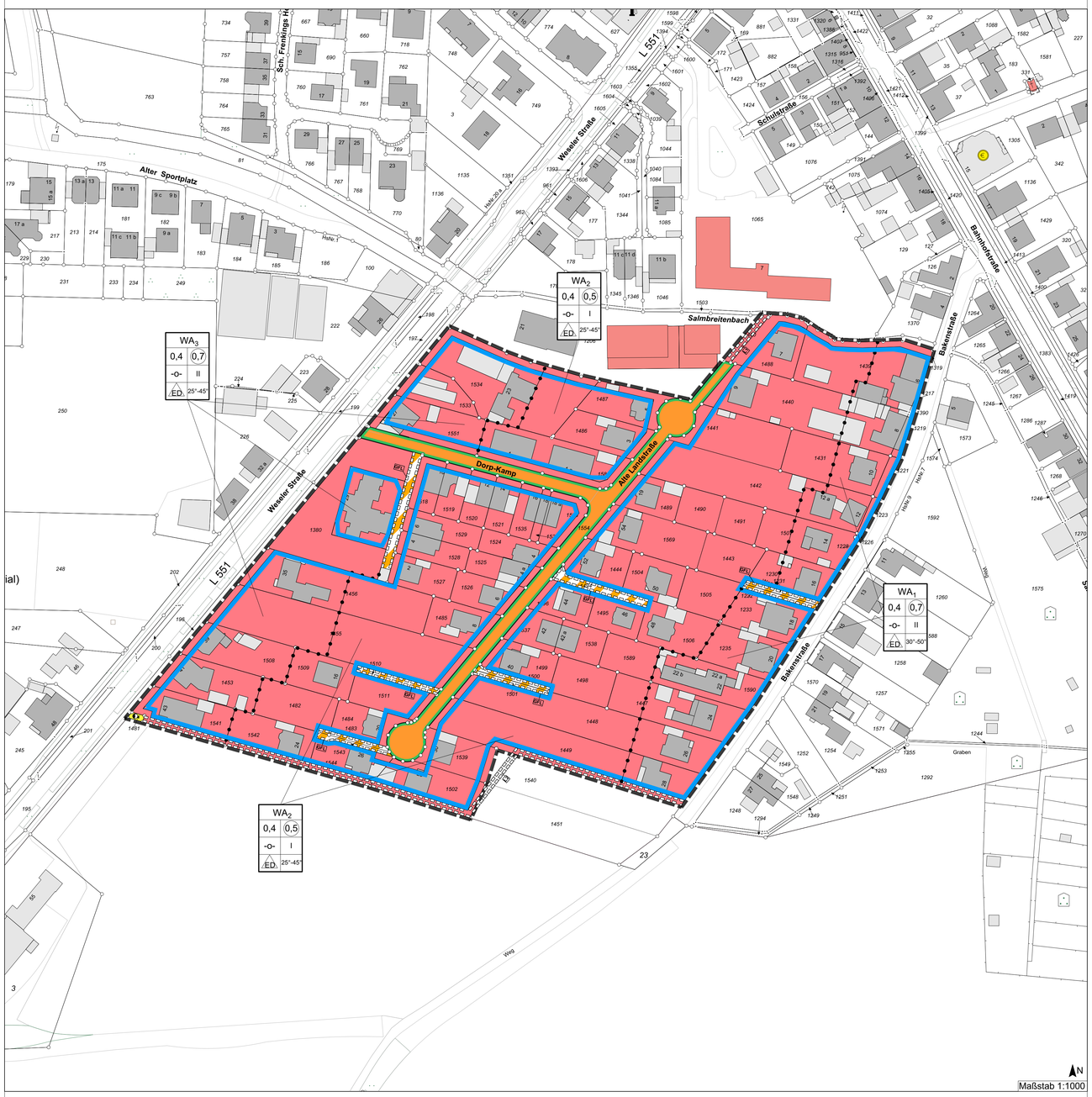
Gemeinde Nottuln

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 85
"Bakenstraße - Weseler Straße"



Planzeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§2-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA'1, WA 2, WA 3) 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)

(0,5) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

o offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatstraße

Straßenverkehrsfläche

5. Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Elektrizität

6. sonstige Planzeichen

Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
L1, L2 Leitungsrecht

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

137 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

7. Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30°-50° Dachneigung

Verfahren

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakenstraße - Weseler Straße" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 08.12.2020 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 21.01.2021 und erneut am 09.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.12.2023.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut und verkürzt in der Zeit vom 09.04.2024 bis 24.04.2024 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.03.2024. Diese Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakenstraße - Weseler Straße" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 85 "Bakenstraße - Weseler Straße" wurde am gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan in Kraft treten.

Nottuln, den .....
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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 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 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 WA 1 und WA 2 durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe wird von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemessen. Bezugshöhen sind ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFB) sowie die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. 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 vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

WA 1 Traufhöhe (TH), max. + 4,0 m
Firsthöhe (FH), max. + 10,0 m

WA 2 Firsthöhe (FH), max. + 9,0 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen sind nur innerhalb 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 WA 2 auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

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 gewährleitsen 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit GFL bezeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der jeweiligen Hinterliegergrundstücke. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit L1 gekennzeichneten Leitungsrechte dienen der Führung eines Regenwasserkanals. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Gemeindewerke festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit L2 gekennzeichneten Leitungsrechte dienen der Führung von Versorgungskabeln der VEW. Das Leitungsrecht wird zugunster der VEW ENERGIE AG festgesetzt.

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
In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung im WA 1 beträgt zwischen 30°-50°. In den Gebieten WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung zwischen 25°-45°.

4. Dachgestaltung und Dachaufbauten
Im Gebiet WA 2 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 Ortgängen ist von Aufbauten freizuhalten.

In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen 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 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 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 den Straßen „Weseler Straße", „Dorp-Kamp", „Alte Landstraße" und „Bakenstraße" angeschlossen. Um die Abschlagsmenge des anfallenden Regenwassers für weitere Bebauungen im Ortsgebiet Appelhülsen zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Eine Entscheidung hinsichtlich der Dimensionierung erfolgt jeweils im Zuge des Antrages zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation. 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
Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten können für das Plangebiet und dessen Umfeld ausgeschlossen werden. Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG sind jedoch nachfolgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Zum Schutz von Brutvögel sind im Kontext des § 39 (5) BNatSchG die Rückschnitte der Ruderalbiotope auf den Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken. Diese Vermeidungsmaßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) im Untersuchungsgebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Darüber hinaus sind nachfolgende Punkte auf Ebene der nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- Bäume und sonstige Gehölze sind, sofern sie nicht gerodet werden, vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen. Hierfür sind gegebenfalls Maßnahmen zum Stammschutz vorzusehen und das Überfahren bzw. die Lagerung von Baumaschinen, Betriebsstoffen und Materialien im Wurzelbereich (entspricht Kronentraufbereich plus Pufferbereich von etwa 1,5 Meter) zu vermeiden (entsprechend der DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie gemäß der RAS LP 4 und der ZTV Baumpflege. Geeignete Maßnahmen können beispielsweise das Einzäunen mit einem Bauzaun im Kronentraufbereich plus Puffer oder das Überdecken von Wurzelbereichen mit Baggermatten zur Reduktion der Bodenverdichtung sein.
- Sofern Gebäuderückbauten erfolgen: Zum Schutz von Einzeltieren von Fledermäusen (bspw. Männchen der Zwergfledermaus) sind die Attikabereiche, und andere Fassadenverkleidungen der abgehenden Gebäude vorsichtig im Rahmen der Abbrucharbeiten händisch abzudecken. Hierdurch kann die Tötung oder Verletzung von Einzeltieren im Tages-versteck ausgeschlossen werden.
- Staubemissionen, bspw. von Baustraßen, sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Abstellflächen für Material, Baumaschinen und Elemente der Baustelleneinrichtung sind auf Flächen zu begrenzen, die bereits im Bestand versiegelt sind oder einer Versiegelung zugeführt werden.
- Schadstoffeinträge von Baumaschinen in Boden und Grundwasser sind zum Schutz von Bodenlebewesen und somit auch zum Schutz von Nahrungsketten auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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.

Planzeichenverordnung (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 Gesetztes 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. 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

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

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 85
"Bakenstraße - Weseler Straße"

Planstand zum Satzungsbeschluss der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakenstraße - Weseler Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Stand: Juli 2024