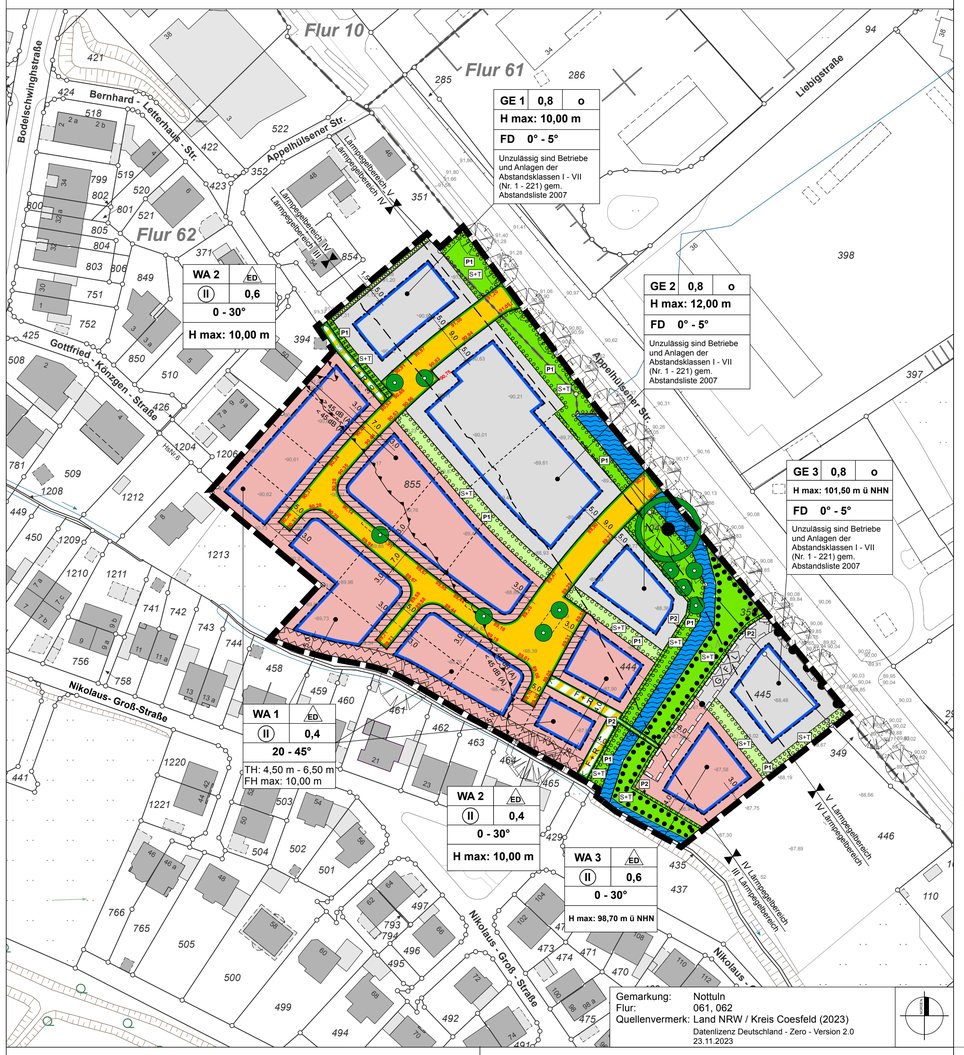
Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 164
"Am Hangenfeld II"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA 1 / WA 2 / WA 3 — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- GE 1 / GE 2 / GE 3 — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- H max: — Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Meter ü. NHN), siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Meter ü. NHN), siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: — Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Meter ü. NHN), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- < F + R > — Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

- S+T — Schutz- und Trenngün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume
- P1 P2 — Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G — Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- F — Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- L — Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- LP II / LP III — Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- < 45 dB (A) / > 45 dB (A) — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Wasserflächen gem. § 31 WHG

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 80 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 622 — Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- 87.35 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN
- 92.94 — geplante Straßenhöhen
- Eingemessene Bäume
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- 0° - 5 ° — Dachneigung
- FD — Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-6) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE 1, GE 2, GE 3) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII (lfd. Nr. 1 – 221 gemäß Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände / RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 / MBl. NRW.2007 S. 659) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 – 221) sowie Betriebe und Anlagen, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind und ein vergleichbares Emissionsverhalten besitzen, wenn diese die Sicherstellung des Immissionsschutzes an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen gutachterlich nachweisen.

1.2.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.2.3 Im Gewerbegebiet sind die sonst gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen bzw. maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Abweichend davon ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im WA 3 in Meter über NHN festgesetzt.

2.1.2 Gewerbegebiet

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen des Gewerbegebietes festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Abweichend davon ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im GE 3 in Meter über NHN festgesetzt.

Im Gewerbegebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

3.1 Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu 3,00 m ist zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und Carports einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude nicht begrenzt

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

5.1 Flachdächer (Dachneigung 0° bis 5°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) mindestens extensiv zu begrünen.

5.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) dürfen nicht versiegelt werden, sondern müssen gärtnerisch gestaltet werden. Von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einem Stellplatz, einem Carport oder einer Garage sowie Zuwegungen zum Hauseingang ausgenommen. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig, wenn es sich um erforderliche Stellplätze von Hausgruppen oder Gebäuden mit mit als zwei Wohneinheiten handelt.
Maximal 10% der in Satz 1 bezeichneten Flächen dürfen mit Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Materialien bedeckt sein.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109-2:2018-01 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w,res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	35	30
IV	66 bis 70 dB(A)	40	35
V	71 bis 75 dB(A)	45	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w,res hat nach DIN 4109-2:2018-01 zu erfolgen.

Schallschutz von Schlafräumen:
Im Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis zu gewährleisten.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischen Einzelnachweis nach DIN 4109-2:2018-01 zulässig.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Je 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Alle gemaß zeichnerischer Festsetzung mit P1 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher / Bäume II. Ordnung – vStr 3xv bzw. Hei (150 / 175):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Acer campestre	Feldahorn

Bäume I. Ordnung – HST, StU 16/18:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

7.4 Alle gemaß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind mit einer blütenreichen, regionalen Saatgutmischung (z.B. Saaten-Zeller, Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum" für das Westdeutsche Tiefland mit Weserbergland) zu begrünen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nottuln, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom __ . __ . ____ bis__ . __ . ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Nottuln, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am__ . __ . ____ .
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Nottuln, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. 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 Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Dächer der Hauptgebäude Pultdächer nicht zulässig.

DACHEINDECKUNG
Alle geneigten Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Darüber hinaus sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) zulässig.Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHAUSBILDUNG
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN
Im allgemeinen Wohngebiet ist die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

HINWEISE

1. KAMPFMITTEL
Für den Planbereich sind mögliche Belastungen auf Kampfmittel im Nahbereich der Appelhülsener Straße festgestellt worden. Die evtl. belasteten Flächen sind einer Überprüfung durch Detektion zu unterziehen, soweit keine Überbauung mit vorangegangen Erdarbeiten vorliegt.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. BODENSCHUTZ
Gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus§ 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

3. DENKMALSCHUTZ
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL -Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

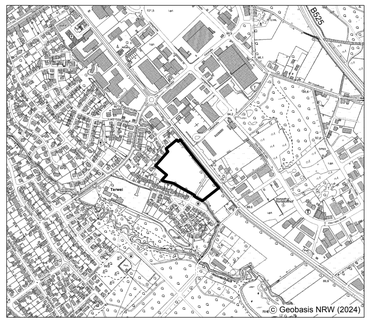
4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Nottuln, Stiftsplatz 8, 48301 Nottuln, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. ARTENSCHUTZ
Gem. Artenschutzrechtlicher Prüfung (ökon GmbH, 27.05.2024) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen erforderlich:

- Erhalt von Altbäumen und des den Graben begleitenden Gehölzes
  Im Randbereich des Plangebiets stocken mehrere Altbäume (Eichen, Pappel) sowie ein grabenbegleitendes Gehölz. Diese sind als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu erhalten. Ist der Erhalt nicht möglich, ist zwingend eine gutachterliche Überprüfung der betroffenen Altbäume auf ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten sowie Fledermäusen / Fledermausquartieren durchzuführen.
- Gehölzfällungen im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar)
  Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNATSCHG) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.
- Erhalt eines baufreien Pufferstreifens entlang Grabens mit Gebüsch-Komplex
  Der Graben mit Gebüsch-Komplex ist zu erhalten und durch einen baufreien Pufferstreifen zwischen Gehölzen und Baugrenzen zu ergänzen. Empfohlen wird ein beidseitiger Pufferstreifen von je ca. 5 m, von denen ein Teil entlang des Grabens mit Gebüsch-Komplex naturnah als Flugkorridor herzurichten sind. Dieser naturnahe Streifen sollte mit arten- und blütenreichem Regionalsaatgut eingesät werden, um einen insektenreichen Flugkorridor für Fledermäuse sowie die potenzielle Fortpflanzungsstätte von Nachtigallen dauerhaft zu sichern. Die weiteren Flächen des Pufferstreifens sind von hochragenden Baukörpern freizuhalten.
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume / Angepasstes Beleuchtungsmanagement
  Das den Graben säumende Gehölz stellt potenziell eine Leitlinie für Fledermäuse sowie eine potenzielle Fortpflanzungsstätte von Nachtigallen dar. Diese Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement gem. vorliegender Artenschutzprüfung als Dunkelräume zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte. Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar an der Grenze Gehölz ist zu vermeiden. Genauso ist die Dauer der Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 164
"Am Hangenfeld II"



Planentwurf

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Münster Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon (0254) 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Maßstab 1:1.000
Stand 09.04.2025