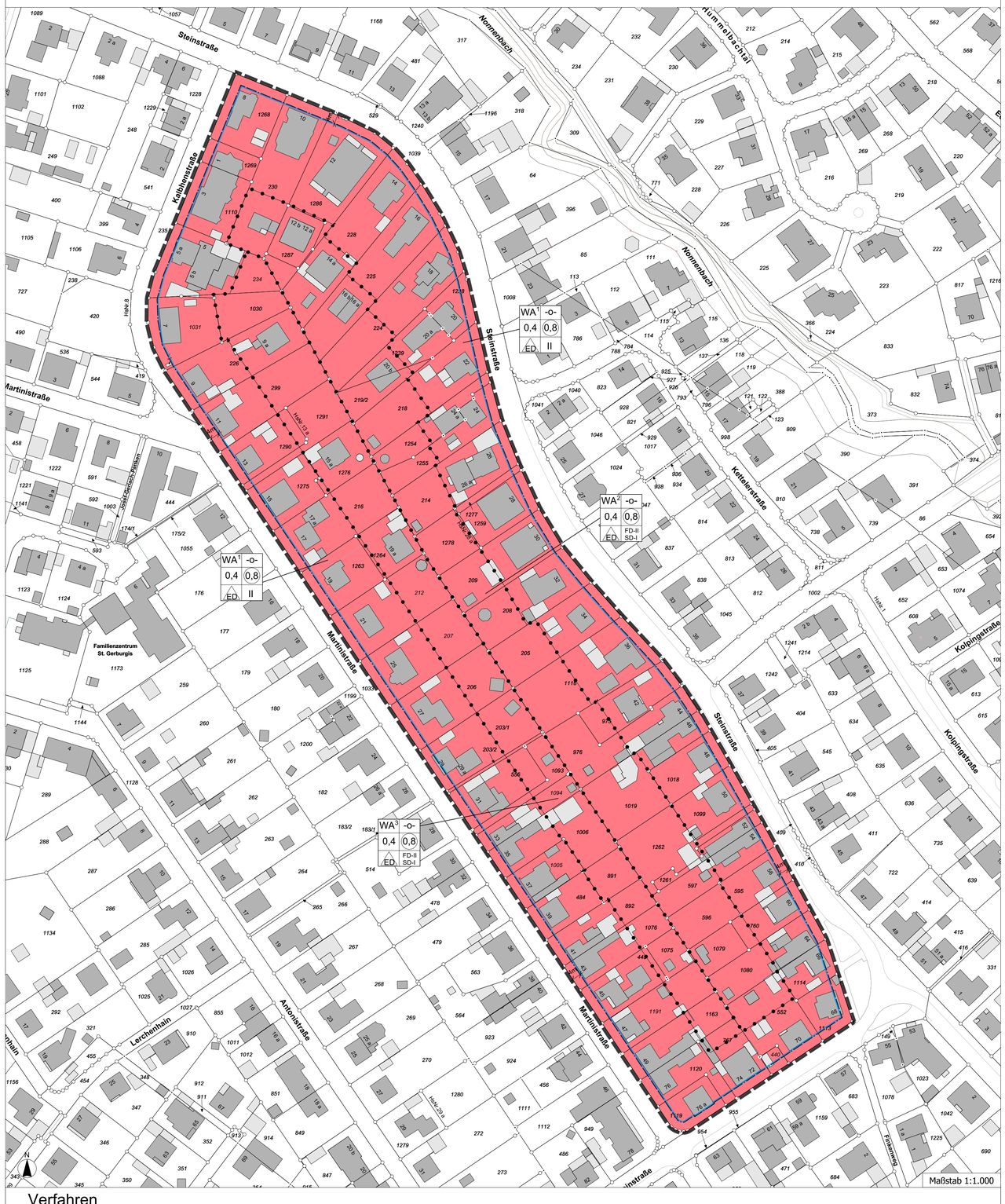
Gemeinde Nottuln

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146
"Zwischen Martinistraße und Steinstraße"



Verfahren

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 "Zwischen Martinistraße und Steinstraße" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 04.02.2025 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 03.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den ___.___.____ .....
Bürgermeister

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen auf die Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand zwischen dem 30.04.2025 und einschließlich dem 14.05.2025 statt. Dies wurde am 03.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den ___.___.____ .....
Bürgermeister

Die Beteiligung zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB fand zwischen dem 26.06.2025 und einschließlich dem 29.07.2025 statt.

Nottuln, den ___.___.____ .....
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2025 bis zum 30.09.2025 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.

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 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung gebilligt. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nottuln, den ___.___.____ .....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan wurde am ___.___.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan in Kraft treten.

Nottuln, den ___.___.____ .....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146

Planungsrechtliche 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 (WA¹ -WA³) gem. § 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Anzahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

Baugrenze

FD — Nur Flachdach zulässig

SD — Nur Satteldach zulässig

-o- — offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

212 — Flurstücksnummer

21 — vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

6,5 — Abstand in Metern

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA¹, WA², WA³) sind die sonst zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA¹, WA², WA³) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

WA¹ - Traufhöhe (TH), max. + 7,5 m
Firsthöhe (FH), max. + 12,5 m

WA² - Satteldach
Traufhöhe (TH), max. + 4,80 m
Firsthöhe (FH), max. + 9,30 m

WA² - Flachdach
Firsthöhe (FH), max. + 7,8 m

WA³ - Satteldach
Traufhöhe (TH), max. + 4,0 m
Firsthöhe (FH), max. + 8,5 m

WA³ - Flachdach
Firsthöhe (FH), max. + 7,0 m

2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkannte Dachhaut und der Oberkante der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche.

2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen und der Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen/Carports müssen mit ihren Zufahrtsseiten einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA² und WA³) auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Baukörpergestaltung
Doppelhäuser 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 zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 1 m Höhe zulässig.

3. Dachform und Dachneigung
Im WA¹-Gebiet sind nur Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung im WA¹-Gebiet beträgt zwischen 25°- 55°.

Im WA²-Gebiet und WA³-Gebiet sind nur Satteldächer bei eingeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-15° sind nur bei zwei- geschossiger Bauweise zulässig.

4. Dachgestaltung und Dachaufbauten
Im WA²-Gebiet und WA³-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 Ortgängen 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. 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.

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
Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) und/oder der Gemeinde 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, wenn nicht die Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz 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 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz 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 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 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz NRW 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 Gemeindewerke entscheiden im Rahmen des Antrags zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation über die Art und Weise der Beseitigung des Niederschlagswassers. Geeignete Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung auf den Grundstücken können gefordert werden. Die Einleitemenge in das vorhandene Kanalsystem ist in den Gebieten WA² und WA³ auf 5 Liter/Sek. begrenzt.

5. Frühzeitige Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern
Es wird empfohlen, bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben, die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation) frühzeitig zu beteiligen. Eine rechtzeitige Koordinierung kann Anschlussverzögerungen sowie zusätzliche Kosten vermeiden. Insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann in diesem Zusammenhang die Eintragung erforderlicher Grunddienstbarkeiten, etwa für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, notwendig sein.

6. 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 Kleinbauten (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- oder Umhängen von Nisthilfen an den überplanten Strukturen nur in der Zeit vom 01.11 bis zum 28./29.02 durchzuführen. Schnitthecken, Sträucher, Efeu, Stangenhölzer etc., die ausschließlich für Vogelbruten und nicht für Fledermausquartiere geeignet sind, können bereits ab dem 1.10 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 (i.d.F.) der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zuletzt geänderten Fassung.

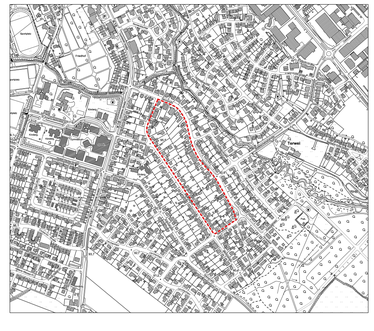
Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

Bebauungsplan Nr. 146
"Zwischen Martinistraße und Steinstraße" – 1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand zum Satzungsbeschluss



Übersichtsplan: Änderungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Stand: Oktober 2025