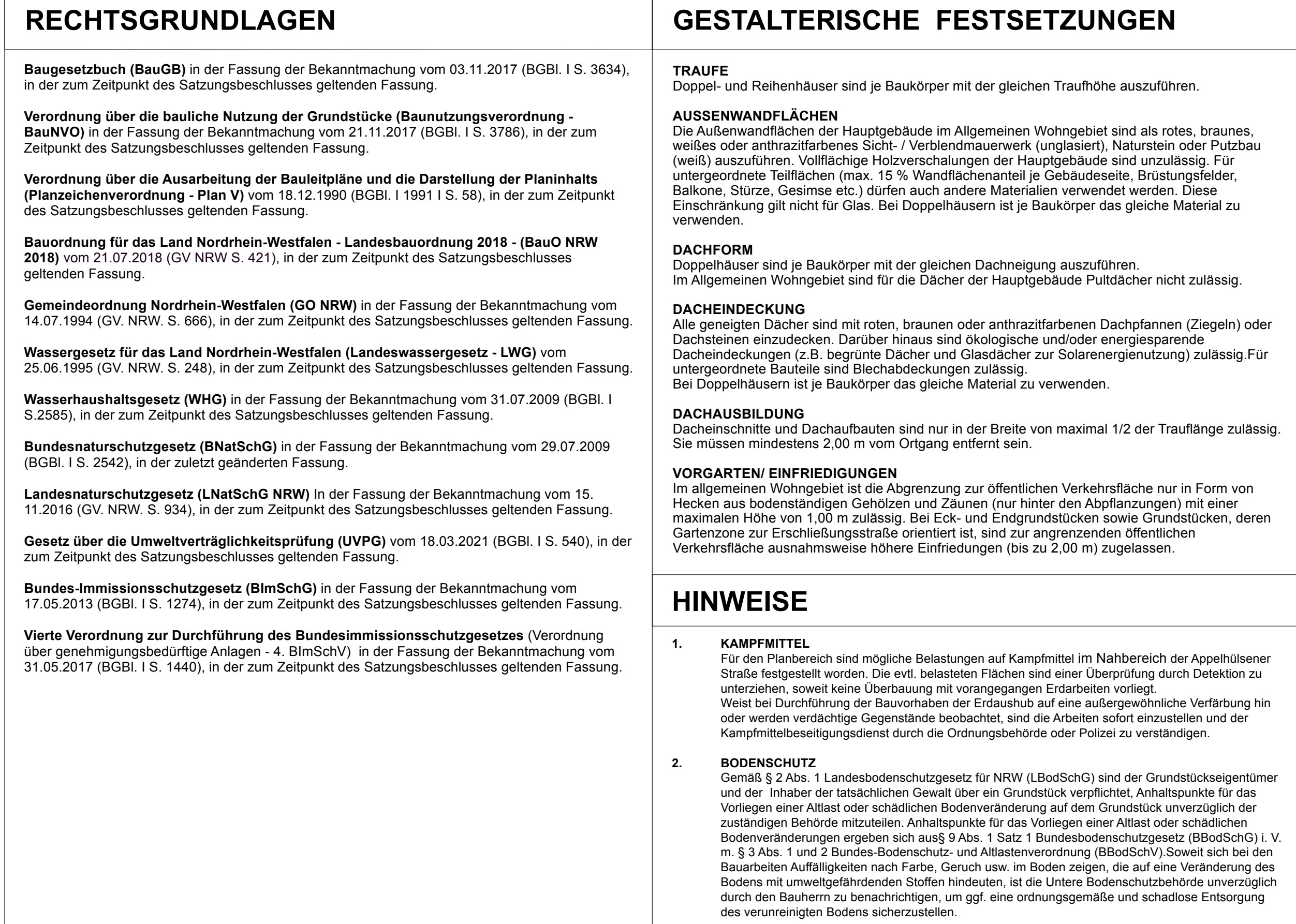




3. **DENMALKESCHUTZ**
Erste Erbwerbungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, an den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupstr. 1 Straße 295, 48161 Münster zu übermitteln werden (§§ 10 und 17 DSchG NRW). Der 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 Bodenschichtenfolge, Fossilien) unverzüglich zu melden, ihre Lage und Ausdehnung darf nicht verändert werden (§§ 10 und 17 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Auftraggebern 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. **EINSCHNITTANLAGE**
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 Nottlun, Stiftsplatz 8, 48301 Nottlun, 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 Altbaumen und des den Graben begleitenden Gehölzes
Im Randbereich des Plangebiets stocken mehrere Altbaue (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 gütachterliche Überprüfung der betroffenen Altbaue 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 baubreifen Pufferstreifens entlang Grabens mit Gehbusch-Komplex
Der Graben mit Gehbusch-Komplex ist zu erhalten und durch einen baubreifen Pufferstreifen zwischen Gehölzen und Baugenzen zu ergänzen. Empfohlen wird ein beidseitiger Pufferstreifen von ca. 5 m, von denen ein Teil entlang des Grabens mit Gehbusch-Komplex naturnah als Flugkorridor zu heranziehen sind. Dieser naturnaher Streifen sollte mit arten- und biotopreichen Regionalgesellschaft eingest. werden, um einen insektenreichen Flugkorridor für Fledermäuse sowie die potenzielle Fortpflanzungsstätte von Nachtigallen dauerhaft zu sichern. Die weiteren Flächen des Pufferstreifens sind von hochragenden Bäumen freizuhalten.
- Erhalt lichtermer Dunkellräume / 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 nat. angepasste Beleuchtungsmanagement zu sichern, vorgelegter Artenschutzplan soll die Dunkellräume 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.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1. Allgemeines Wohngebiet

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

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE 1, GE 2, GE 3) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen VII (fcl. Nr. 1 – 221 gemäß Abstandsregeln (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetriebe 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 Abstandsclassen VII (fcl. 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 nachstgelegenen schutzrelevanten Nutzungen gütlichert 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 Schnitthkante zweier aufeinanderstreichender 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 NN 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 Anlagen. 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 NN 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 zulässig 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 m einhalten. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGE BÄUDEN

(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 nachstgelegenen 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 bis zu 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 Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer Errichtung oder bei gleicher Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schall-dämmen 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 ^a	
		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
VI	76 bis 80 dB(A)	50	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres 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, schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ansonsten hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis zu gewährleisten.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schall-technischen 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 Laubbau 1. oder 2. Ordnung (e. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.3 Alle gemäß 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 in einem Erhaltungsgelände bepflanzen Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuranpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher / Bäume lt. Ordnung – vStR 3xv bzw. Hei (150 / 175):	
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Engfrühter Weißdorn
Eumycus europaeus	Pflaumenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Acer campestre	Feldahorn
Bäume lt. Ordnung – HST, StU 18/18:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Robuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

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