

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

..... Bürgermeister

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer

.....
Bürgermeister

Bürgermeister

.....
Bürgermeister

WA 1 / WA 2 / WA 3 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max:	Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
FH max:	Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max:	Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  offene Bauweise
-  Baugrenze

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Private Grünfläche

 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und offene Garagen

	Flurgrenze		99,99	Bestandshöhen in Meter ü. NHN
	Flurnummer		99,99	geplante Straßenhöhen in Meter ü. NHN
	Flurstücksgrenze			Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurstücksnr.			Sichtfeld gem. RaSt 06, Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3
	Gebäude mit Hausnummer			Sichtfeld gem. RaSt 06, Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3

DN 0°-45° Dachneigung

1. **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. Kampfmittlräumden sind zu benachrichtigen.
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 Ordnungsbehörde zu melden (§ 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)).
Baubearbeiten Aufwühlungen 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 schadlohe Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.
3. **ENDKALKSCHUTZ**
Erste Erdbeugungen 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 Bodenkennblätter (kulturgegeschichtliche Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verfürbungen in der natürlichen Bodennebeschaffenheit, 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, Stiftplatz 8, 48301 Nottuln, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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)

1. Höhe der baulichen Anlagen
Als obere Bezugspunkte sind die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die Gebäudeoberkante in den jeweiligen Bereichen (WA 1 – WA 3) der Planzeichnung festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinanderstreichender Dachflächen. Unter Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. die Gebäudeoberkante ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraßen (siehe 2.3).

2. Im Plangebiet ist die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss der Gebäude mindestens 30cm und maximal 50cm über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden jeweils maßgeblichen Erschließungsstraße (siehe 2.3) anzuordnen.

3. Für das WA 1 gilt als maßgebliche Erschließungsstraße die Planstraße A. Für das WA 2 gilt als maßgebliche Erschließungsstraße die Straße „Alter Sportplatz“. Für das WA 3 gilt als maßgebliche Erschließungsstraße die Weseler Straße.

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

1. Garagen und offene Garagen sind, soweit keine gesonderten Standorte festgesetzt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf um höchstens 3,00m überschritten werden. Sie müssen auf ihrer Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen und offene Garagen einen seitlichen Abstand von mind. 80cm einhalten.

2. Nebenanlagen sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben gem. §62 BauONRW sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1. In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt.
In den mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus und auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.
In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

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

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

2. Die 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, einer Garage oder einer offenen Garage sowie Zuwegungen zum Hauseingang ausgenommen. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus die Flächen für notwendige Stellplätze von dieser Regel ausgenommen.

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

1. Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung, gekennzeichneten, zu pflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste mit entsprechenden, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / 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:

AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverkleidungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teileflächen (max. 15 % Wandflächenanteil) ist Gebäudesiedlung dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material in gleicher Farbe zu verwenden.

DACHFORM

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Gebäudehöhe bzw. gleichen Trauf-, Firsthöhe & Dachneigung auszuführen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Dächer der Hauptgebäude Putzdrächer 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 Blechdacheckungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material in gleicher Farbe 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 Organg entfernt sein.

EINFRIEDIGUNGEN

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig

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

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 Planinhalte (Planzeichenverordnung - Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (Bau 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. 2588), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landnaturaenschutzgesetz (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 01.03.2013 (BGBl. I S. 127), 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.

Planungs- & Ingenieurbüro

Gewerbestraße 16

48249 Dülmen-Buldern

Tel.: 02590/752 E-mail: info@planung-hegemann.de