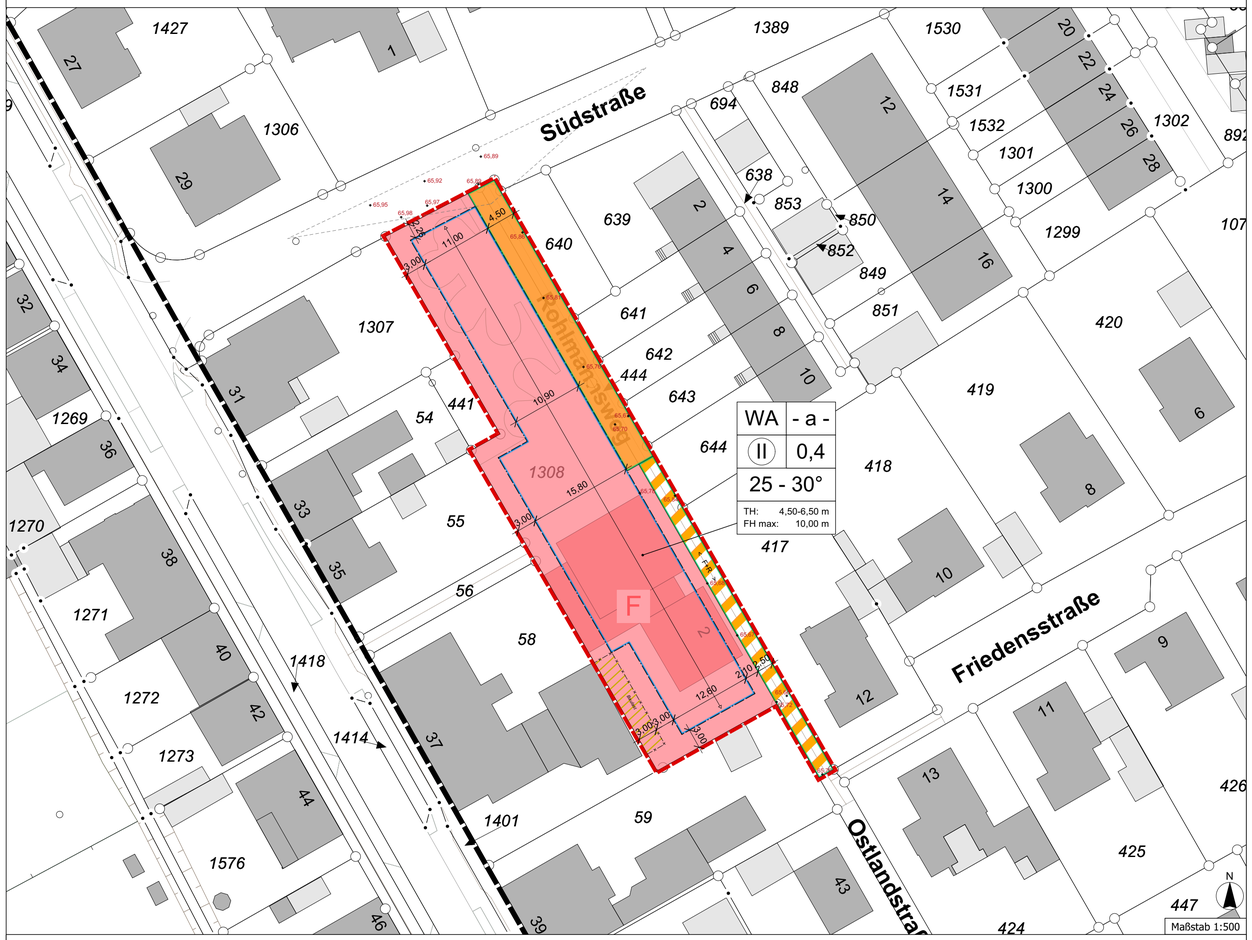
Gemeinde Nottuln

27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

"Appelhülsen Süd-Ost"



Verfahren

Der Beschluss zur 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Appelhülsen Süd-Ost" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 10.12.2024 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 12.12.2024 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 14.01.2025 und einschließlich dem 28.01.2025 statt. Dies wurde am 12.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den ___.___._____

.....
Bürgermeister

Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2026 bis einschließlich 10.02.2026 zu jedermanns Einsicht veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.12.2025. 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 die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Appelhülsen Süd-Ost" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nottuln, den ___.___._____

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Appelhülsen Süd-Ost" 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

Planzeichenerklärung

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1
- Grenze des räumlichen Änderungsbereiches der 27. Änderung

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) gem. § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - II — Zahl der Vollgeschosse – zwingend
   - FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf die maßgebliche Erschließungsstraße siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
   - TH: — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf die maßgebliche Erschließungsstraße siehe Textliche Festsetzung Nr. 2
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO))
   - Baugrenze
   - - a - — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: < F+R > Fußweg / Radweg
5. Sonstige Planzeichen
   - 1308 — Flurstücksnummer
   - Flurstücksgrenze
   - 6,5 — Abstand in Metern
   - 75 — vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
   - 65,74 — Oberkante Straßenhöhe in Meter über NHN
   - Nachrichtliche Übernahme: Baulast zur Sicherung der Abstandsfläche; für rechtsverbindliche Auskunft siehe Baulastenverzeichnis
   - Sichtfeld gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, siehe gestalterische Festsetzung Nr. 6
6. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
   - Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
   - 25° - 30° — Dachneigung

Sonstige Hinweise

1. **Bodendenkmäle**
   Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) 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 (§§ 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.
5. **Artenschutz**
   Gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung (ökon GmbH, 17.11.2025) sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen erforderlich:
   Gehölzfällung 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.
   Ökologische Baubegleitung „Rollladenkästen" (Ein- oder Ausflugkontrolle)
   Zur Vermeidung der Tötung übertagender Fledermäuse muss die Kontrolle der Rollladenkästen innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Oktober, unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.
   In der Nacht / am Morgen vor der Entfernung / Entwertung der Rollladenkästen ist das Gebäude von mindestens zwei fledermausfachkundigen Personen auf ein- bzw. ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim sicheren Ausschluss von Ein- oder Ausflügen können die Entfernung / Entwertung der Rollladenkästen unverzüglich und ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Können Quartiere nicht ausgeschlossen werden, sind die entsprechenden Quartierbereiche vorsichtig manuell zu entwerten und eventuell vorgefundene Tiere vorsichtig zu bergen. Es ist sicher zu stellen, dass die Entfernung / Entwertung der Rollladenkästen solange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung / Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat. Bei größeren Vorkommen und besonders im Fall von Wochenstubenkolonien sowie bei Feststellung bebrüteter Vogelnester müssen die Arbeiten bis zur Auflösung der Wochenstuben / Flüggewerden der Jungvögel verschoben werden.
   Werden Fledermausquartiere vorgefunden, müssen diese umgehend unter Anleitung einer fledermausfachkundigen Person ausgeglichen werden, da eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG verboten ist.
   Das vordere Feuerwehrgerätehaus kann unabhängig von der Regelung abgebrochen werden.
6. **Einsichtnahme Unterlagen**
   Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien sowie anderer Art) können im Rathaus der Gemeinde Nottuln, Stiftsplatz 7/8, 48301 Nottuln, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5 - 10) BauNVO)
   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die sonst gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
   Als obere Bezugspunkte sind die maximal zulässigen First- und Traufhöhen in der Planzeichnung festgesetzt. Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.
   Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße. Die Grundstücksseite zu der das Gebäude traufständig steht ist maßgeblich.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
   Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt. Die Länge der Bebauung wird auf maximal 20,00 m, gemessen parallel zur maßgeblichen Erschließungsstraße (siehe oben unter 2.1), begrenzt.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Die Doppelhaushälfte bzw. die Reihenhausscheibe gilt als ein Wohngebäude.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. **Stellung baulicher Anlagen**
   Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.
2. **Traufe**
   Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
3. **Dachform**
   Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
4. **Dacheindeckung**
   Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
5. **Außenwandflächen**
   Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
6. **Sichtfeld**
   Sichthemmende baulichen Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen innerhalb des als Sichtfeld gekennzeichneten Bereiches sind auf max. 0,8 m über Straßenoberkante zu stutzen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. Kapitel 6.3.9.3 RASt). Die entlang der Südstraße vorhandene Gehölzerstruktur ist hiervon ausgenommen.

Rechtliche Grundlagen

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 Appelhülsen

Bebauungsplan Nr. 1 "Appelhülsen Süd-Ost" – 27. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan: Änderungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Stand: Mai 2026