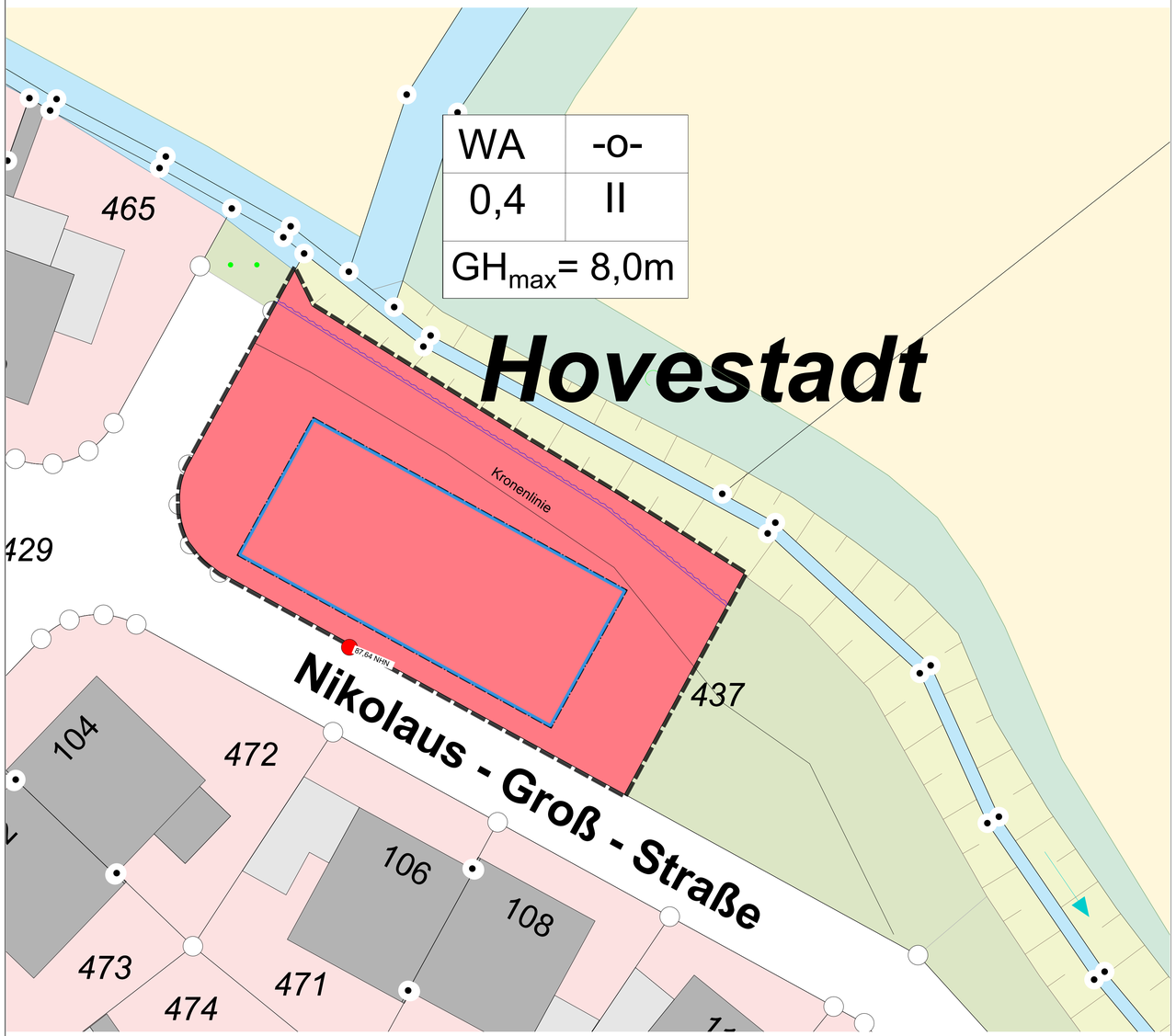
Gemeinde Nottuln

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Hangenfeld"



N

Maßstab 1:200

Verfahren

Der Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Hangenfeld" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 19.09.2023 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 17.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat als Vorentwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.01.2026 bis zum 10.02.2026 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im selben Zeitraum statt.	Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___.___.____ bis zum ___.___.____ öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ___.___.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt.	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.	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	Nottuln, den ___.___.____ ..... Bürgermeister	Nottuln, den ___.___.____ ..... Bürgermeister	Nottuln, den ___.___.____ ..... Bürgermeister	Nottuln, den ___.___.____ ..... Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80, 5. Änderung

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 (WA) 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)

II Anzahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

8,0 Maximale Gebäudehöhe (GH_{max})

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

Baugrenze

-o- offene Bauweise

4. Sonstige Planzeichen

212 Flurstücksnummer

21 vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

6,5 Abstand in Metern

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs

Kronenlinie

87,64 NHN Bezugspunkt Nikolaus-Groß-Straße (87,64 NHN)

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-6) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" gem. §4 BauNVO festgesetzt. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr.1 und 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig, um innerhalb des Plangebietes eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. §4 (3) Nr.2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Anknüpfend an die südlich und westlich vorhandene sowie nordwestlich geplante Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe stellt den höchsten Punkt des Gebäudes dar. Ausgenommen von der maximalen Gebäudehöhe sind Solar- und Photovoltaikanlagen, Schornsteine, Blitzableiter, Lüftungsanlagen und Antennen. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßengradiente der Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt (87,64 NHN; Nikolaus-Groß-Straße).

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)**
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen (Garage und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um 50% ist gem. §19 Abs.4 BauNVO zulässig.

4. **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal 6 Wohnungen beschränkt.

5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Das Flachdach ist mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % mindestens extensiv zu begrünen.

5.2 Vorgärten (nicht überbaubare Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) dürfen nicht versiegelt werden, sondern müssen gärtnerisch gestaltet werden. (Maximal 10% der bezeichneten Flächen dürfen mit Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Materialien bedeckt sein.) Von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einem Stellplatz, Stellplätze und Zuwegungen zum Hauseingang ausgenommen.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungsvorrichtungen, ggf. Decken und Dächer) von schutzbedürftigen Räumen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der gem. DIN 4109-2:2018-01 ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel und der unterschiedlichen Raumarten gem. DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln und ggf. gem. DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren.

Schallschutz von Schlafräumen
Während des Nachtzeitraumes sind im Plangebiet Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume mit schallgedämmten, ggf. fensterunabhängigen Lüftungssystemen vorzusehen, die die o.g. erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.
Hiervon kann abgesehen werden, wenn durch die Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes1 zur DIN18005: 2023-07 nachts nachweislich unterschritten wird. Die Lüftungssysteme sind so auszulegen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei vollständig geschlossenen Fenstern ermöglicht wird.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in den regionaltypischen Materialien Putz, Naturstein oder Ziegelmauerwerk (rot, rötlich, rot-blau-bunt) auszuführen. Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 15% je Fassadenseite zulässig. Ein außenliegendes Treppenhaus kann in Form einer Glasverkleidung erfolgen und dementsprechend den Flächenanteil von 15% überschreiten.

Einfriedungen
Zur Gestaltung des Übergangs von privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem für die Gegend typischen Gestaltungselement der Hecke aus bodenständigen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m herzustellen ist. Zäune sind nur hinter den Anpflanzungen zulässig. Um einen ausreichenden Sichtschutz der rückwärtigen Gartenzone für die Bewohner zu ermöglichen, ist zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz sowie zur westlichen Verkehrsfläche eine höhere Einfriedung (bis zu 2,00 m) möglich.

Dachneigung
Die Dachneigung beträgt zwischen 0°- 15°.

Dachgestaltung und Dachaufbauten
Flachdächer und flach geneigte Dächer aller Hauptgebäude bis 15° Neigung müssen zu mindestens 75% 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 5m² sind zu ergänzen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.

Photovoltaikanlagen und/oder solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen und dürfen dabei die Dachbegrünung überlagern.

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
Das anfallende Regenwasser wird soweit möglich auf der Fläche verrieselt/versickert, anteilig über das begrünte Flachdach zurückgehalten und ansonsten über den nördlichen Graben entwässert.

5. Artenschutz
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 01.10 bis zum 28./29.02 durchzuführen.
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.

Angepasstes Beleuchtungsmanagement
Der nördlich angrenzende Bachlauf mit Gehölzmantel ist dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als möglichst dunkler Raum zu erhalten. Eine weitere Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar an der Grenze zum Gehölz ist zu vermeiden. Genauso ist die Dauer der Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden auf ein unbedingt erforderliches Maß zu begrenzen.

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.

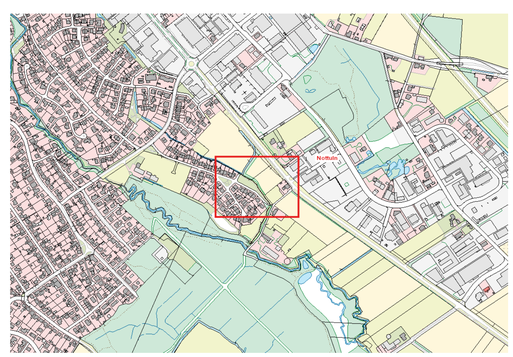
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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.

Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

Bebauungsplan Nr. 80, 5. Änderung
"Am Hangenfeld"



Übersichtsplan: Lage des Änderungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Stand: Mai 2026