Gemeinde Nottuln

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Westlich der Dülmener Straße "



Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Westlich der Dülmener Straße" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am ..... aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... stattgefunden. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am ..... gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur 7. Änderung des Bebuungsplanes Nr. 36 "Westlich der Dülmener Straße" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Westlich der Dülmener Straße" 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	Nottuln, den ..... Bürgermeister	Nottuln, den ..... Bürgermeister	Nottuln, den ..... Bürgermeister	Nottuln, den ..... Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: — Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

H max: — Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO

Baugrenze

o — Offene Bauweise

Fläche zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereichs der 7. Änderung gem § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ga — Garagen — St — Stellplätze

GF — Mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30 - 55 ° — Dachneigung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sichtfeld Radfahrer, Schenkellänge 30 m

Sichtfeld Autofahrer, Schenkellänge 70 m

Bestandsdarstellungen und Hinweise

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Fahrbahnrand

1 — Gebäude mit Hausnummer

• 95,50 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN

Textliche Festsetzungen für die 7. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst 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 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Firsthöhen bzw. Höhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

3.1 Garagen und Stellplätze – ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze – sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

4.1 Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

5. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

5.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen für die 7. Änderung

gem. § 89 BauO NRW

1. Dach
Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

2. Einfriedung
Entlang der Dülmener Straße sowie entlang der mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzten Fläche im Süden des Plangebietes sind zur Einfriedung des Grundstückes nur Hecken aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche abgewandten Seite hinter der Hecke zulässig.

Sonstige Hinweise

1. Artenschutz
Gemäß § 39 BNatSchG ist eine Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von (01.03. – 30.09.) unzulässig. Eine Entfernung darf daher nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres erfolgen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist möglich, wenn der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht wird, dass keine Zugriffsverbote i.S. des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.
Um betriebsbedingte Auswirkungen durch Lichteinstrahlung zu vermindern, wird zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger).
Es wird empfohlen, die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen und bestehende Dunkelräume zu erhalten. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Zudem sollte darauf geachtet werden, Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen zu vermeiden. Auch die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

2. Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können 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) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nottuln und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Altlasten
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf unverzüglich durch die Bauherrschaft zu benachrichtigen.

4. Kampfmittel
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach befindet sich im Norden des Plangebietes ein Bereich, für den im Falle einer erstmaligen Überbauung nach dem 2. Weltkrieg eine Flächenüberprüfung durchzuführen ist.
Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

5. Einsichtnahme Unterlagen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Nottuln, Stiftsplatz 8, 48301 Nottuln innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 „Westlich Dülmener Straße“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsplanes zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Westlich Dülmener Straße“ vollständig ersetzt.
Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 bleiben unverändert bestehen.

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 - PlanzV) 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

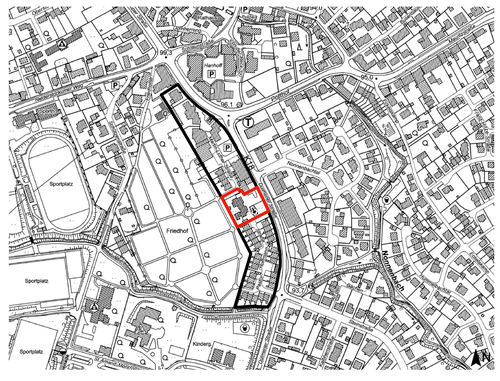
Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)

Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Westlich der Dülmener Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Änderungen nach der Veröffentlichung gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB sind in türkis gekennzeichnet



Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Westlich der Dülmener Straße", ohne Maßstab; Stand 25.08.2026