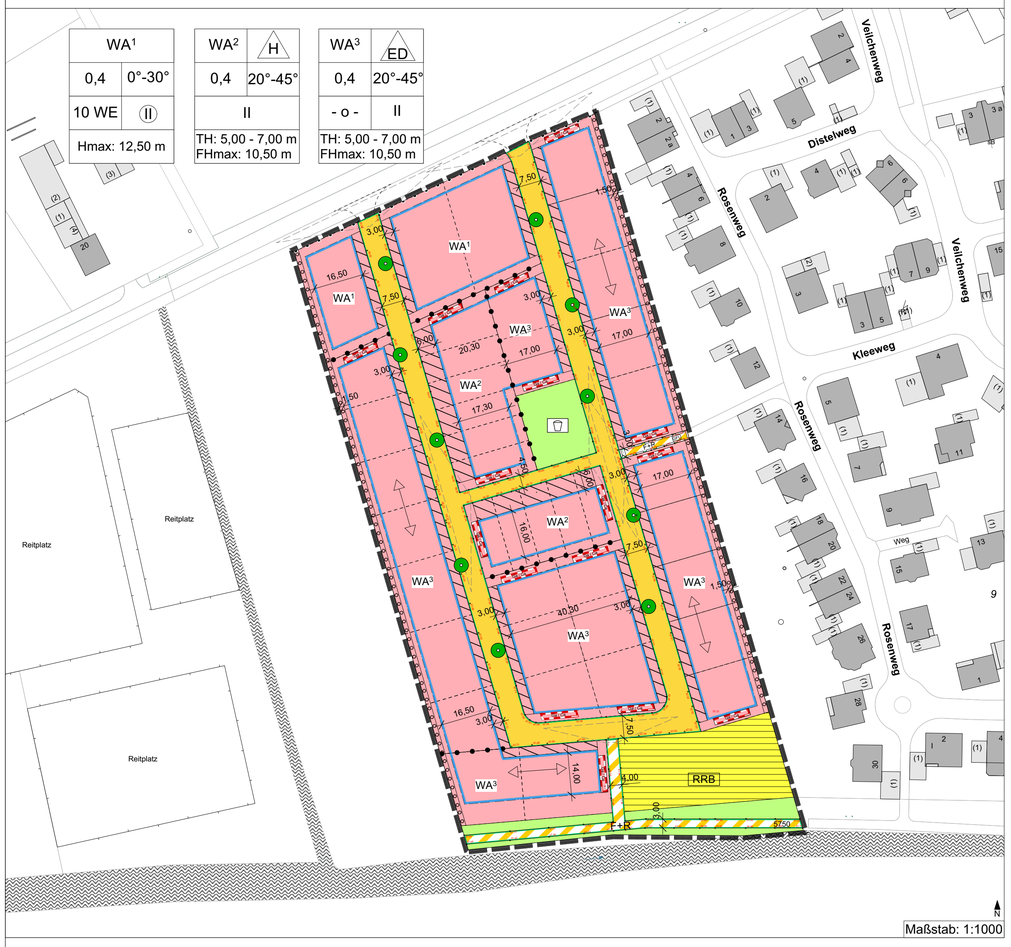
Gemeinde Nottuln
Bebauungsplan Nr. 158 "Heitbrink II"



Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. TRAUFE
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten (WA¹ - WA³) sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

3. DACHFORM
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA¹ - WA³) sind für die Dächer der Hauptgebäude Pultdächer nicht zulässig.

4. 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 Blechabdeckungen zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

5. DACHAUSBILDUNG
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufläng zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

6. VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA¹ - WA³) ist die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig (siehe Planzliste). Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen. Davon ausgenommen sind die als Sichtfeld gekennzeichneten Bereiche. Diese sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Liste der wahlweise zu verwendenen Hecken und Gehölze:

Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acercampestre	Feldahorn

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.

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.

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.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW S. 741).

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.

EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur EU 2024/1991 (Nature Restoration Law), in Kraft getreten am 18.08.2024, in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**
In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten 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.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO**
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA¹ - WA³) durch Festsetzung einer maximalen Gebäude- oder Traufe- und Firsthöhe bestimmt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinandertreffender Dachflächen.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufe- und Firsthöhen bzw. die maximale Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße.

2.2 Im Plangebiet ist die Fußbodenoberkante (OKFB) der Gebäude mindestens 0,5 m und maximal 0,6 m oberhalb der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden jeweils maßgeblichen Erschließungsstraße (siehe oben unter 2.1) anzuordnen.

3. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (HAUPTFIRSTRICHTUNG)
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

3.1 Für Gebäude mit Dachformen, die einen First ausbilden, sind - sofern festgesetzt - ausschließlich die durch Richtungspfeile in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig.
Der Hauptfirst ist der First mit der größten Länge. Weitere Firste, für die Satz 1 nicht gilt, sind zulässig.
Gebäude mit Dachformen, die keinen First ausbilden, sind von dieser Festsetzung nicht umfasst.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND WÄRMPEPUMPEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) BauNVO)

4.1 Im WA 1 und WA 3 sind Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, allerdings nur außerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Vorgärten. Im WA 2 sind Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind Wärmpepumpen im WA 2 auch innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Vorgärten zulässig.

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

5.1 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 cm einhalten. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

6.1 In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. In den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. In den mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhäuser) begrenzt.

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

7.1 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Je 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (s. Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung 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 mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen 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:

Sträucher / Bäume II. Ordnung –. vStr 3xv bzw. Hei (150 / 175):

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus pubescens	Flaum-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose

Bäume I. Ordnung –. HST, StU 16/18:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

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

8.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (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, einem Carport oder einer 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. Maximal 10% der in Satz 1 bezeichneten Flächen dürfen mit Kies, Schotter oder ähnlichen anorganischen Materialien bedeckt sein.

8.2 Die Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung 0-15 Grad) sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese nicht durch Photovoltaikanlagen überstellt sind oder durch technisch erforderliche Bauteile (Dachflächenfenster, Klimageräte etc.) genutzt werden.

Sonstige Hinweise

1. BODENDENKMÄLER
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum füur Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL -Archäologie für Westfalen- Außenstelle Müunster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, 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.

2. BODENSCHUTZ
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

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 Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus§ 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). 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 unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Bei Bauvorhaben mit einer Flächeninsanspruchnahme von mehr als 3000 Quadratmetern kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen, die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639 verlangen.

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. GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN
Es wird empfohlen, die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - in wasserdurchlässiger Befestigung z.B. mit Ökopflaster oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

5. ARTENSCHUTZ
<u>Gehölzfällung im Winter (01. Oktober bis 28. / 29. Februar)</u>
Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (3 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

<u>Baufeldfreimachung nur im Zeitraum 01. August bis 30. April</u>
Zur Brutzeit von Schafstelzen kann es baubedingt zum Verlust von Gelegen / Jungvögeln kommen. Hierbei ist nicht nur die Zerstörung von Gelegen, sondern auch die störungsbedingte Aufgabe von Gelegen oder Jungvögeln zu berücksichtigen. Flächige Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen daher nur außerhalb des Zeitraums vom 01. Mai bis 31. Juli, also nur vom 01. August bis zum 30. April stattfinden.

Sollte die Durchführung der Arbeiten aus terminlichen Gründen innerhalb der Brutzeit von Schafstelzen (vom 01. Mai bis 31. Juli) unumgänglich sein, wird eine fachgutachterlich geleitete ökologische Baubegleitung notwendig. Im Rahmen der Baubegleitung können sensible Bereiche um Brutvorkommen ausfindig gemacht und vor Störungen geschützt werden.

<u>Erhalt lichtarmer Dunkelräume / angepasstes Beleuchtungsmanagement</u>
Fledermäuse bevorzugen entlang ihrer Flugrouten sowie bei der Jagd lichtarme Bereiche. Strukturell vorhandene Leitlinien können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Der entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Salmbreitenbach kann Fledermäuse als Transferweg sowie als Nahrungsraum dienen. Diese ökologisch wertvollen Bereiche sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte etc.) als Dunkelräume zu erhalten. Eine Aufstellung von Laternen, Strahlern etc. unmittelbar am Bach sowie eine Beleuchtung des Bachs ist zu vermeiden.

Hinweise zur Außenbeleuchtung (mindestens auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen, öffentliche Grünflächen, Fuß- und Radwege, Erschließungsstraßen innerhalb):
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 nm bis 630 nm) mit einer Farbtemparatur zwischen 2.700 K bis 3.000 K (warmweiß)
- In sensiblen Bereichen max. 0,1 lux Beleuchtungsstärke (entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht)
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben (URL 0%) und zur Seite
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß, Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen
- bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen in Gehölzflächen zu nutzen
- die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einer geringeren Beleuchtungserfordernis

bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der Grünflächen durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden

6. 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, Stiftsplatz 8, 48301 Nottuln, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA¹ - WA³ — Allgemeines Wohngebiet (WA¹ , WA², WA³), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

Es gelten die Vorgaben in der Planzeichnung!

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
FH max:	Maximale Firsthöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
TH max:	Maximale Traufhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
GBH max:	Maximale Gebäudeoberkante bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

-o-	offene Bauweise
	Baugrenze
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
- < F+R > Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
- Spielplatz

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG; PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
  Zweckbestimmung:
- RRB Regenrückhaltebecken

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- Ga / Ca Garagen / Carports
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1
- Sichtfelder gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB, siehe gestalterische Feststszeung Nr. 6
- GFL mit Geh-, Fahr- und Litungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

68,20 geplante Straßenhöhe in Meter über NHN

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- 137 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 30-50° Dachneigung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Wasserflächen gem. § 31 WHG

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 "Heitbrink II" ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 19.09.2023 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 26.03.2025 bis 25.04.2025 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.03.2025
Diese Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am xx.xx.xxxx.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

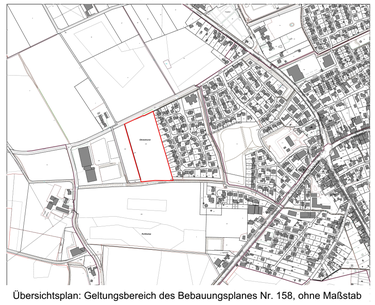
Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am xx.xx.xxxx gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Gemeinde Nottuln
Ortsteil Appelhülsen
Bebauungsplan Nr. 158 "Heitbrink II"



Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158, ohne Maßstab