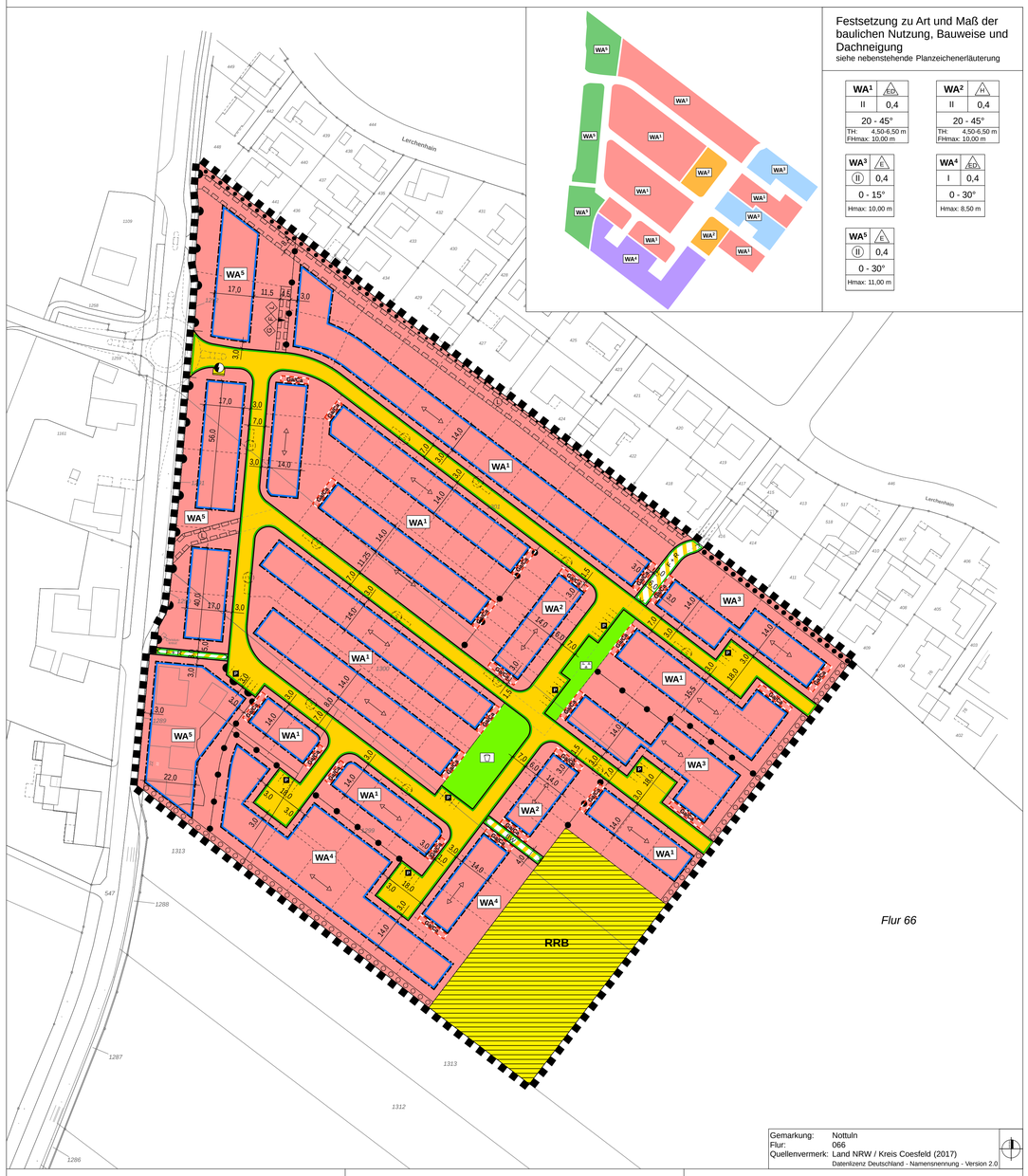
Anlage 1 zu VL 086/2018

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 135
"Südlich Lerchenhain"



Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachneigung
siehe nebenstehende Planzeichenerläuterung

WA1	E/D
II	0,4
20 - 45°	
TH: 4,50-6,50 m FHmax: 10,00 m	

WA2	H
II	0,4
20 - 45°	
TH: 4,50-6,50 m FHmax: 10,00 m	

WA3	E
II	0,4
0 - 15°	
Hmax: 10,00 m	

WA4	E/D
I	0,4
0 - 30°	
Hmax: 8,50 m	

WA5	E
II	0,4
0 - 30°	
Hmax: 11,00 m	

Gemarkung: Nottuln
Flur: 066
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (2017)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Verfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 13.02.2017
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat am ___ . __ . ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ___ . ___ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ____ . ____ . ____ bis ____ . ____ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ___ . ___ . ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Nottuln, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeisterin

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA¹ - WA⁵ Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend

FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

H Hausgruppen

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

< F + R > Fußweg / Radweg

< BW > Betriebsweg

Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

RRB Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Ga/Ca Gragen / Carports

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

G Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

F Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

L Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

L Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Gemeinde Nottuln

I Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche

< 45 dB (A) / > 45 dB (A) — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 66 — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

1 Gebäude mit Hausnummer ---------- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Stellplatzanordnung und Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum (Vorschlag)

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

0 - 30 ° Dachneigung

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 In dem mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. In dem mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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 der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (siehe Planeintrag). In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist bei Eckgrundstücken die Grundstücksseite maßgeblich zu der das Gebäude traufständig steht. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Die Fußbodenoberkante der geplanten Gebäude ist mindestens 30 cm höher als der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße anzuordnen.

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

3.1 Garagen im Sinne § 12 NVO und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwertigen 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.

3.2 In den mit WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne § 14 NVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
Im dem mit WA 5 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig:
- Müllabstellplätze
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Terrassenflächen (nicht überdacht)

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

4.1 In den mit WA 1, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) begrenzt. In dem mit WA 2 gekennzeichnetem Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhäuser) begrenzt. In dem mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R'w.res um 1 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	31 (30)	–
II	56 bis 60 dB(A)	31 (30)	31 (30)
III	61 bis 65 dB(A)	36 (35)	31 (30)
IV	66 bis 70 dB(A)	(40)	36 (35)

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach DIN 4109 zu erfolgen. In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (s. Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste - unter Erhalt bestehender Gehölze - 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	Gemeiner Faulbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Rosa canina	Hundsrose

Bäume I. Ordnung – HST, StU 16/18:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

7 VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

7.1 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche –Erschließungsseite– (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. 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.

7.2 Die Vorgartenbereiche sind mind. zu 50 % unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

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

3 AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude 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 Gebaudeseite, 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.

4 DACHFORM

4.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von 20° - 45° auszuführen.
Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten als Flachdach (0°- 15°) auszuführen.
Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°- 30°) auszuführen.
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

4.2 Für Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Sofern Garagen mit geneigten Dachflächen versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden. Eine Abweichung von der Dachneigung des Hauptbaukörpers kann bei einer Dachbegrünung oder der Anordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden. Carports können mit einer von dem Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung errichtet werden.

5 DACHEINDECKUNG
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

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

Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nottuln und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen / -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. – 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus ist eine Baufeldräumung der Acker- / Brachflächen nur im Zeitraum vom 16.07. – 15.03. eines jeden Jahres möglich.
Eine Ausnahme von diesen Vorgaben ist möglich, wenn ein gutachterlicher Nachweis erbracht werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch innerhalb der Brutzeit sicher ausgeschlossen werden können.

3. KAMPFMITTELVORKOMMEN
Kampfmittelvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls dennoch ein begründeter Verdacht auf Kampfmittelvorkommen oder tatsächliche Kampfmittelfunde besteht, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmitteldienst sind zu benachrichtigen.

3. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Nottuln im Fachbereich Planen und Bauen, Stiftsplatz 7/8, 48301 Nottuln eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Landesbauordnung (BauO NRW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), Zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162).

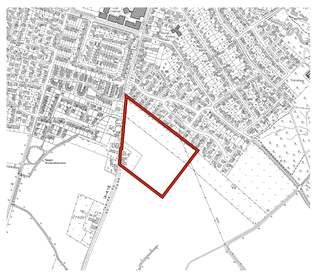
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntmVO)
i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

Bebauungsplan Nr. 135
"Südlich Lerchenhain"



Planentwurf

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Damper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 94084-0 · Fax -9088
info@wolterspartner.de

Maßstab 1:1000
Stand 16.03.2018