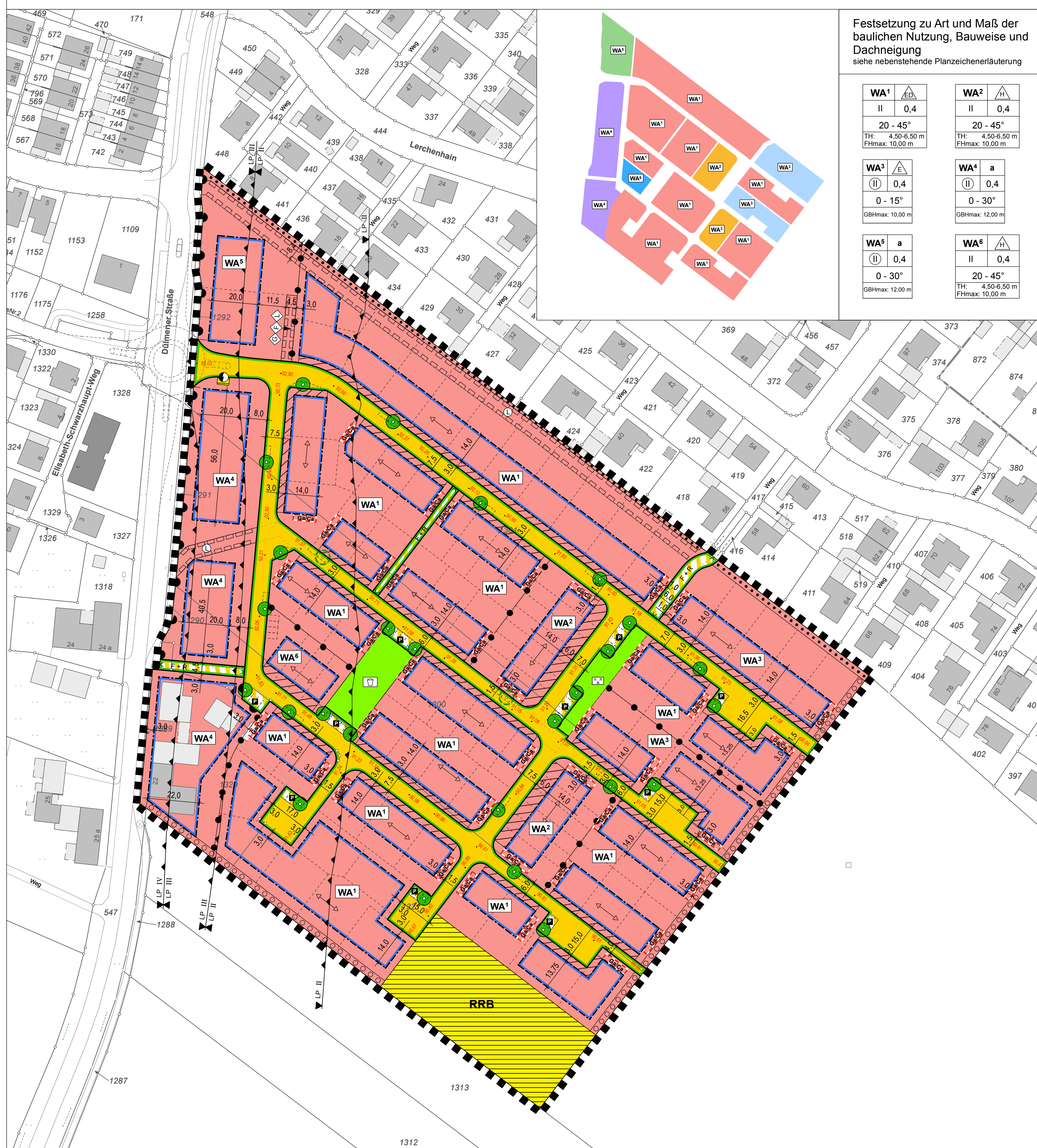


Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 135

"Südlich Lerchenhain"



Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nottuln, den ...
Der Bürgermeister ...

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. 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 ...
Der Bürgermeister ...

3. Offenlagebeschluss
Der Ausschuss Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln hat am ... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Nottuln, den ...
Der Bürgermeister ...

4. Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... einschließl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Nottuln, den ...
Der Bürgermeister ...

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am ... gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiernit ausgefertigt.
Nottuln, den ...
Der Bürgermeister ...

6. Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Nottuln, den ...
Der Bürgermeister ...

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA¹ - WA⁶ 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
GBH max: Maximale Gebäudeoberkante bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

EIN: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E: Nur Einzelhäuser zulässig
a: Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg / Radweg
Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN 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 ERHALTBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Absprache mit dem Versorgungsträger
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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Umgröpfung von Flächen für Garagen und Carports gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
Ga/Ca: Garagen / Carports
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Gemeinde Nottuln
Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.2
Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 66 Flurnummer
Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Stellplatzanordnung im öffentlichen Straßenraum (Vorschlag)
Geplante Straßenhöhen der Erschließungsstraße in Meter über NNH

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Dachneigung
0 - 30°

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
In den mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Als obere Bezugspunkte sind die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die Gebäudeoberkante in den jeweiligen Bereichen (WA 1 - WA 6) der Planzeichnung festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Schnittkante zweier aufeinanderstehender Dächflächen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. die Gebäudeoberkante ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden maßgeblichen Erschließungsstraße.
In den mit WA 1, WA 2 und WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist bei Eckgrundstücken die Grundstücksgrenze maßgeblich zu der das Gebäude traufständig steht.
In den mit WA 4 gekennzeichneten Flächen ist jeweils die mittlere Höhe der Oberkante der östlich an das Grundstück angrenzenden planbegrenzenden Erschließungsstraße maßgeblich.
Für die mit WA 5 gekennzeichnete Fläche ist die mittlere Höhe der südlich angrenzenden Erschließungsstraße maßgeblich.

2.2 Im Plangebiet ist die Fußbodenoberkante der Gebäude mindestens 30 cm oberhalb der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden jeweils maßgeblichen Erschließungsstraße (siehe oben unter 2.1) anzuzueren.

3. **BAUWEISE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
3.1 In den mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, wobei die Bebauung auf eine Länge von maximal ... zur Ulmenstraße, begrenzt wird.

4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
4.1 Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür vorgesehenen 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.

5. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNUNGSBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
5.1 In den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte begrenzt. In den mit WA 2 und WA 6 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhäuser) begrenzt. In den mit WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

6. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Straßenverkehrslärm
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Januar 2018, Kapitel 7, Gleichung 6 (DIN 4109-1:2018-1) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel für die Berechnung nach Gleichung 6 sind in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 den Lärmpegelbereichen zugeordnet.
Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-1 wie folgt:
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
II 60
III 65
IV 70
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Ausnahme: Bauteile aus den getrockneten Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgesehen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
Im WA 4 / WA 5 sind bei Wohnungen die dem Schlafe dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Bauteiltypen s < 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme).

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 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.2 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.
7.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden 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 Grünsubstrate der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot beplanten 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 30x bzw. Hei (160 / 175):
Carpinus betulica Hartriegel
Cornus sanguinea Hartrieel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffeliger 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 Hundrose
Bäume I. Ordnung - HST, SIU 18/18:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Eberesche
Quercus robur Stieleiche

8. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
8.1 Flachdächer (Dachneigung 0° bis 10°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen.
8.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (nicht überbaubare Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) dürfen nicht versiegelt werden, sondern müssen grünlich gestaltet werden. Von dieser Festsetzung sind Zufahrten zu einem Stellplatz, einem Carport oder einer Garage sowie Zuwegungen zum Hauseingang ausgenommen. In den mit 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.

Hinweise

1. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (kulturgebietliche Bodendenkmale, 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 LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DMSG NRW). Erste Erdarbeiten sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Speichem 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§§ 26 (2) DMSG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. **GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN**
Es wird empfohlen die befestigten Grundstücksanteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - in wasserdrückender Befestigung z.B. mit Okopflaster oder Befestigung mit breiten Fugen (Fugbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

3. **ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Holzfallungen/-rodungen sowie Abbrucharbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben i.S. § 44 (1) gegenüber Felderchen ist ein Beginn von Bauarbeiten bzw. bauvorbereitenden Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Art, d.h. nur zwischen dem 01.09. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

4. **KAMPFMITTELVERBOD**
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Stellungsgebiete sind zu sondieren, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdausbau 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. **EINSICHTNÄHE VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Nottuln im Fachbereich Planen und Bauen, Stiftplatz 78, 48301 Nottuln eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauN NW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. 1086).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 28.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind nur die der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittellachse des Hauptbaukörpers bezogen auf das 1. Obergeschoss 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 anthrazifarbene Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brustungfelder, 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**
Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 1, WA 2 und WA 6 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. zweifach geneigtes Dach (0° - 30°) auszuführen.
Doppel- und Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Dächer der Hauptgebäude Putzdächer nicht zulässig.