

Zeichenerklärung:

§ 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel "Bau- u. Gartenmarkt"

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

H = max. 15 m maximale Gebäudehöhe

0° - 20° Dachneigung

Bauweise

gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

--- Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5,00 m Einfahrbereich mit Breite

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

--- nachrichtliche Eintragungen

--- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Textliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und BauNVO
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO
 1.1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Bau- u. Gartenmarkt“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 6.800 qm beschränkt.
 Als maximale Verkaufsflächen sind im Einzelnen zulässig:
 - Baumarktsortiment 3.200 m²
 - Gartenartikel / Pflanzen 2.450 m²
 - nicht zentrenrelevante Randsortimente 2450 m²
 - zentrenrelevante Randsortimente 680 m²
 davon
 - Haus-/Bett-/Tischwäsche/ Heimtextilien/ Gardinen max. 75 m²
 - Hausrat max. 80 m²
 - Wohnungseinrichtungsbedarf max. 100 m²
 - Elektrokleingeräte/ Leuchten / Lampen max. 250 m²
 - Fahrräder und Zubehör max. 100 m²
 - Bücher max. 30 m²
 - Aktionswaren/ Saisonwaren max. 50 m²

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)
 2.1 Die Baukörperhöhe wird im Sondergebiet mit maximal 15,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, hier die Oststraße.
 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)
 4.1 Garagen / Carports nach §12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze.
 4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 4.3 Garagen / Carports und Stellplätze nach §12 BauNVO sind ansonsten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig unter Beachtung §6 BauONW.
 4.4 Innerhalb der umgrenzten Fläche für die Anordnung der Stellplätze nach §9 (1) 4 BauGB sind mindestens 72 Stellplätze für die geplante Nutzung herzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude die Fassaden als Verblümländerwerk (rot bis braun) oder als helles Putzflächen zu gestalten. Darüber hinaus ist eine Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.

2. WERBEANLAGEN
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 50 qm zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen ist die maximale zulässige Höhe gleich mit der zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen.

3. ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG
 Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil), belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadhlose Versickerung gewährleisten, der erforderliche Aufbau den Regeln der Technik entspricht und eine dauerhafte Versickerung ermöglicht wird.

4. BEGRÜNNUNG
 Die Fläche der festgesetzten Stellplätze entlang der Appellhäuser Straße ist mit Grüneinfassungen und Grünabtrennungen zu gliedern, je 12 Stellplätze eine Unterbrechung mit einem Grünstreifen. Eine Anpflanzung von gliedernden Hecken oder Büschen mit Rasenflächen ist gemäß Durchführungsvertrag herzustellen.

Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat am
 gem § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.
 Notuln, den Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat in der Zeit vom bis einsch. öffentlich ausliegen.
 Die Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 Notuln, den Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am gem § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan-Nr.126 "Bau- und Gartenmarkt" als Satzung beschlossen.
 Notuln, den Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 126 "Bau- und Gartenmarkt" wurde am gem § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der bebauungsplan rechtsverbindlich.
 Notuln, den Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 125), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichnungsverordnung 1990 - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2008 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2008 (GV. NW. S. 815)
 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) -SGV-NRW.2023-, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung

Hinweise:

Belange des Denkmalschutzes
 Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht wesentlich bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtlich sowie erdgeschichtliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege) oder der Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Des weiteren darf die Lage im Gelände nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten des Grundstückes zu gestatten und Untersuchungen durchzuführen. Es sind die dafür benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb der o. g. gesamten Verkaufsfläche von 6.800 m² sind zentrenrelevante Randsortimente, die dem Hauptortiment zugeordnet und mit diesem im sachlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig.
 1.1.2 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Bau- u. Gartenmarkt“ sind nur die Gebäude zulässig die im Durchführungsvertrag in Art und Größe dargestellt sind.

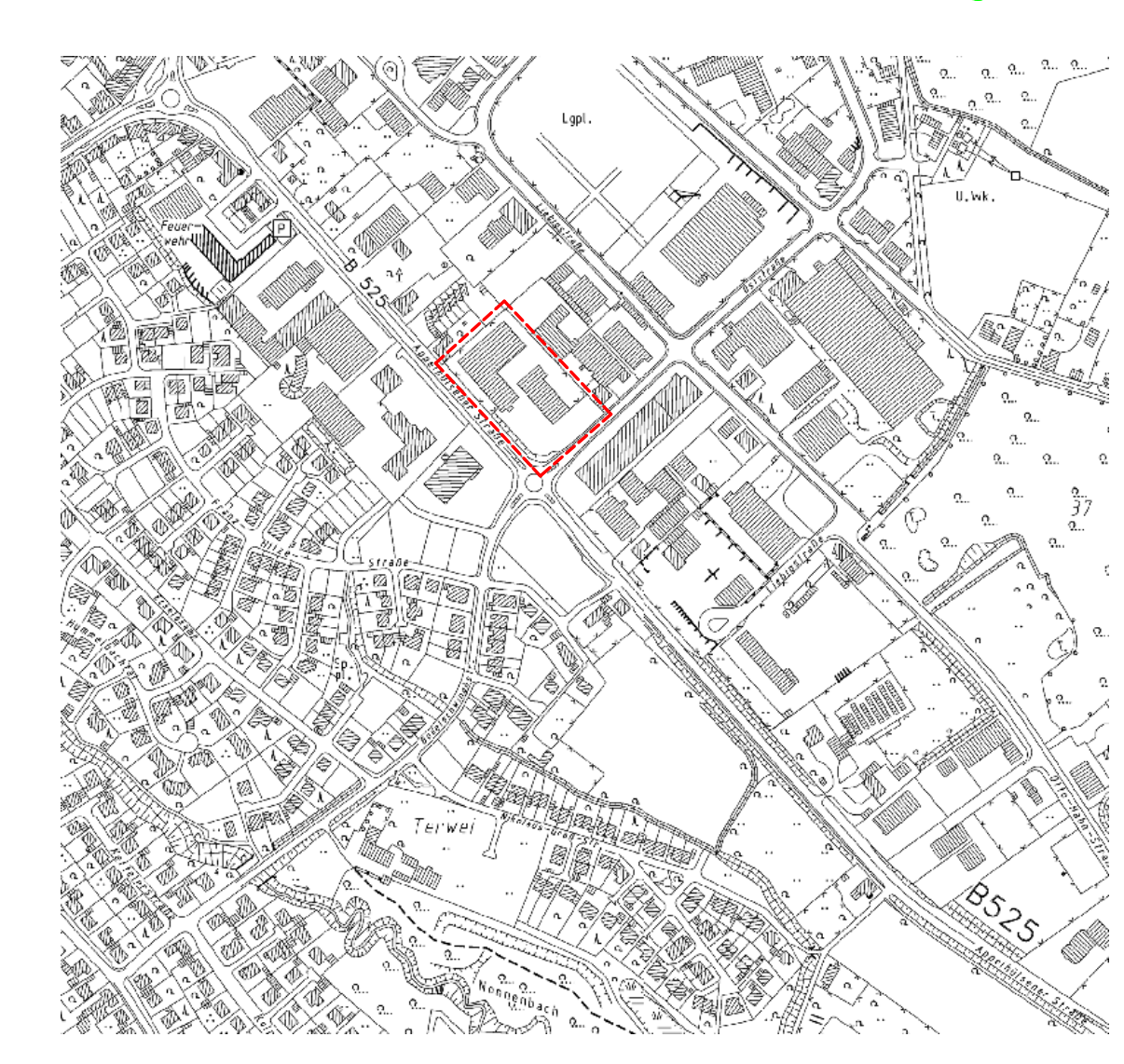
6. SICHT- UND LÄRMSCHUTZANLAGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 11, 14 und 23 BauNVO)
 5.1 Für den Freiraumschutz des Gartenbereiches des Wohnhauses Appellhäuser Straße 19' und der Abgrenzung des Betriebsgrundstückes wird die Errichtung eines Sichtschutzes mit der Funktion einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über Gelände entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt.

HINWEISE

1. KAMPFMITTEL / ALTLASTEN
 Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls denn noch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächliche Kampfmittelfunde bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

Die geometrische Eindeutigkeit der Darstellung des derzeitigen Zustandes und die Durchführung der städtebaulichen Planung werden besichert.
 Coesfeld, den
 öffentlich: bestellter Vermessungsingenieur

Gemeinde Nottuln



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 " Bau- und Gartenmarkt"

Vorentwurf

Maßstab : 1 : 500
 Blatt-Nr. : 425-V-01
 Datum : 20.01.2012
 Blattgröße : 0,88 x 0,75 m

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Architekturbüro
Gerold Thume
 Dipl.-Ing. Architekt BDB

Druifels Weg 5 • 48653 Coesfeld
 Tel. 02541 - 981230 • Fax 981231
 info@architekt-thume.de
 www.architekt-thume.de