

Bebauungsplan Nr. 91

1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78

„Appelhülsen-Nord I“

Gestaltungssatzung (gemäß § 86 BauO NW)

Die Außenwandflächen aller Gebäude (einschließlich Garagen) sind grundsätzlich nur in Verblendmauerwerk zulässig, mit der Ausnahme, dass im Obergeschoss auch Putzflächen hergestellt werden dürfen.

Die zulässigen Dachneigungen betragen bei 1 Vollgeschoss: 35 Grad bis 50 Grad, bei 2 Vollgeschossen: 25 Grad bis 35 Grad.

Es darf allerdings eine Flachdachbauweise unter der Voraussetzung realisiert werden, dass an den Dachaußenrandbereichen eine angedeutete Steildachkonstruktion (Minimum 35 Grad) mit einer Abwicklungslänge von mindestens 2,0 m errichtet wird.

Im SO₂ „Lebensmitteleinzelhandel“ darf eine Flachdachbauweise unter der Voraussetzung realisiert werden, dass an den Dachaußenrandbereichen eine angedeutete Steildachkonstruktion (Minimum 35 Grad) mit einer Abwicklungslänge von mindestens 2,0 m errichtet wird oder eine Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad realisiert werden.

Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind nicht zwingend vorgeschrieben, sondern lediglich als Vorschläge aufzufassen.

Garagen sind auch mit Flachdach zulässig. Geneigte Garagendächer müssen sich der Dachneigung der Hauptgebäude anpassen.

Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse dürfen im Eingangsbereich max. 50 cm über dem nächstgelegenen Straßenrand liegen.

Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB und § 11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO₁ „Großflächiger Einzelhandel“ sind Nettoverkaufsflächen bis zu insgesamt 1.360 qm zulässig und zwar mit folgender Gliederung

a) Nettoverkaufsfläche für SB-Lebensmittelmart bis zu 1.200 qm

b) Nettoverkaufsfläche für Back-Shop bis zu 40 qm

c) Nettoverkaufsfläche für Blumen-, Schuh-, Spielwaren oder Textilgeschäft bis zu 120 qm

Außerhalb der o.g. Verkaufsflächen sind darüber hinaus Nutzungen für Dienstleister und Freiberufler zulässig und zwar im Obergeschoss für Ärzte, Architekten, Steuerberater, Bausparkassen oder sonstige Büroflächen bis zu 130 qm.

Im Sondergebiet SO₂ „Lebensmitteleinzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (inklusive Getränke) zulässig, die nicht unter den § 11 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO 1990 fallen. Randsortimente die dem Hauptsortiment zugeordnet sind, sind bis 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

2. Firsthöhen

Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m, für die zweigeschossige Bauweise mit 11,0 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau.

3. Befestigungen

Private Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. als wassergebundene Wegedecke, mit Rasenpflastersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen (offene Fugen b>2 cm) zu befestigen. Für das Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ gilt diese Festsetzung nicht.

4. Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.

5. Stellplatzflächen

Stellplatzflächen können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Hinweise:

1. Denkmäler

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. Lärmschutz

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Bebauungsplangebietes durch die BAB 43 ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle vorzunehmen).

3. Abwasser

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Appelhülsen gereinigt werden.

Gewerbebetrieben wird vor Ansiedlung die Auflage erteilt, die eventuell erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen sofern Produktabwasser abgeleitet werden.

4. Emissionsschutz

Die Sicherstellung des Emissionsschutzes wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878),

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

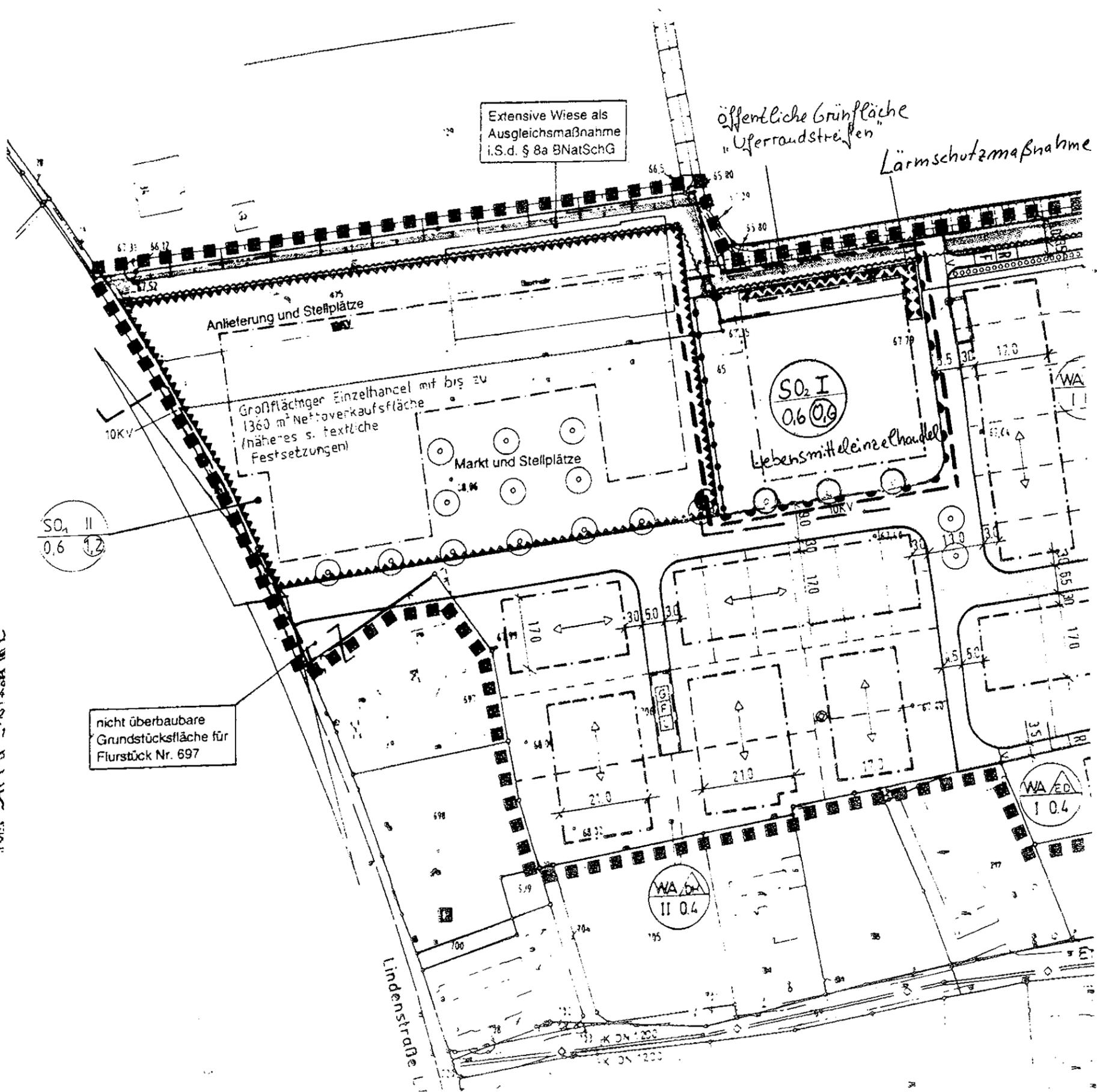
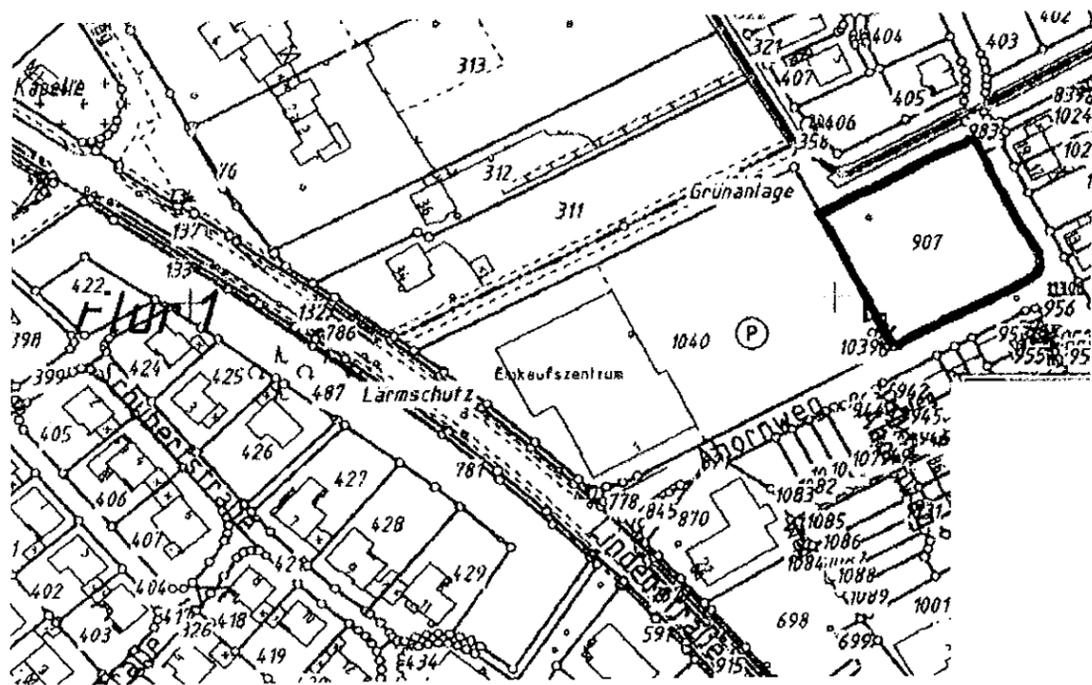
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts-Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW S. 615)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S 666) - SGV.NRW.2023- , zuletzt geändert durch Artikel I d. Gesetzes v. 9. Oktober 2007 (GV.NRW. S. 380)

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 (1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Appelhülsen-Nord I“)

Maßstab 1 : 1000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet *mit Zweckbestimmung*

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- DH Nur Doppel- und Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- K Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindergarten

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

- ===== Straßenverkehrsflächen
- ===== Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- FR - Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung / Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des Änderungsbereiches *1. förmliche Änderung*
- Grenze des Änderungsbereiches *förmliche Änderung im beschleunigten Verfahren*
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- F Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- L Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Sichtdreiecke - *nachrichtliche Darstellung* - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen*
Lärmschutzmaßnahme

- Bereich der Ein- und Ausfahrt*

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagnene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagnener Standort für Einzelbäume
- K Abwasserkanal DN 1200
- 10KV 10KV-Leitung (unterirdisch)