



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
 105m mNHN maximale Gebäudehöhe über Normal Höhe Null
 0° - 20° Dachneigung

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
 Baugrenze
 a abweichende Bauweise

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- - - - - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- ST Zweckbestimmung Stellplätze
- SW Zweckbestimmung Sammelwebeanlage "Pylon"
- 5,00 m Einfahtbereich mit Breite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 94,63 Bestandshöhenangabe ü mNHN
- bestehende Gebäude
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat gem- §1 Abs. 7 BauGB am über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nottuln, den
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“ ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wirksam.

Nottuln, den
 Bürgermeister

Gemeinde Nottuln
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Bau- und Gartenmarkt"
 Stand des Bauleitplanverfahrens : Entwurf zur Offenlage



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO
 1.1.1 In den Sondergebieten sind nur Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Einrichtungen mit den aufgeführten Flächenbegrenzungen und Nutzungen zulässig. Aufgeführt werden die zentrenrelevanten, zentren- und nachversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente. 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 450 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

Innerhalb der o. g. gesamten Verkaufsfläche von 6.800 m² sind zentrenrelevante Randsortimente, die dem Hauptsortiment 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, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 2.1 Die Baukörperhöhe wird im Sondergebiet mit maximal 10,00 mNHN zugelassen.
 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Photovoltaikanlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen 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 75 Stellplätze für die geplante Nutzung herzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 4.5 Innerhalb der umgrenzten Fläche für die Anordnung der Stellplätze nach §9 (1) 4 BauGB ist eine Nebenanlage für die Einhausung von Einkaufswagen zulässig.

5. 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 „Appelhülsener 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. (siehe auch zeichnerische Festsetzung).
 5.2 Im Rahmen der weiteren Planung ist bei der Gestaltung der Stellplatzanlage darauf zu achten, dass ein ebener Fahrbahnbelag wie Asphalt oder eine ebene Pflasterung mit Betonsteinen ohne jegliche Fuge und Fugen hergestellt wird. Sollte diese nicht gewünscht oder umsetzbar sein, werden im Gegenzug lärmarme Einkaufswagen erforderlich, um den durch Fasen entstehenden Klappergeräuschen entgegenzuwirken.
 5.3 Die Auslegung der Lieferfahrzeuge ist mittels Gasstaplern durchzuführen. Dabei sind die Liefervorgänge wie geplant auf den tageszeitraum zu beschränken.
 5.4 Die Auslegung der Lüftungsanlage sollte hinsichtlich der Lage und des Schalleistungspegel in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung mit dem Gutachter abgestimmt werden.
 5.5 Der Betriebszeitraum wird von Montag bis Samstag täglich von 6.00 bis 22.00 Uhr festgelegt. Die Öffnungszeiten werden von Montag bis Samstag von 9.00 bis 19.00 Uhr festgeschrieben.
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 Verblendmauerwerk (rot bis braun) oder als helle 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 Gesamtgröße von 50 qm zulässig. Werbeträger mit Fahnen sind nicht zulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist die maximal zulässige Höhe gleich mit der zugelassenen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen.

3. ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG
 Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadhafte Versickerung gewährleisten, die erforderliche Aufbau den Regeln der Technik entspricht und eine dauerhafte Versickerung ermöglicht wird.
 Für die Grundstücksentwässerung ist entsprechend dem Wasserrwirtschaftlichen Fachbeitrag eine Rückhaltevolumen von 90 m³ Rauminhalt herzustellen.
4. BEGRÜNUNG
 Die Fläche der festgesetzten Stellplätze entlang der Appelhülsener Straße ist mit Grüneinfassungen aus lebenden Hecken oder niedrig wachsenden Sträuchern herzustellen. Je 15 Stellplätze ist ein Baum der Sorten aus der folgenden Liste anzupflanzen:
 Bäume/ heimische Arten:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Steileiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Hochstämmige Säuleneiche
 Vertretbar, weil unter den gegebenen Standortbedingungen zuverlässig gedeihende ausländische Arten:
 - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
 - Baumhasel (Corylus colurna)
 - Platane (Platanus acerifolia)
 - Japanischer Schnurbaum (Sophora japonica)
 - Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
 Die Anpflanzungen und deren Standorte sind in Zusammenhang mit den Rasenflächen gemäß Durchführungsvertrag herzustellen.

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. 123), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) -BGV.NRW.2023-, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung
Hinweise:
1. Belange des Denkmalschutzes
 Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht wesentlich bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtlich sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, 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 Denkmal-schutzbehörde zu melden. Des Weiteren darf ihre 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.
2. 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.

Vorhabenträger:
 Hagebau Frieling GmbH
 Herr Johannes Schlüter
 Dieselstraße 5
 48653 Coesfeld

Hochbauliche Planung:
 Dipl.-Ing. Architekt
 Norbert Wortmann
 Hauptstraße 40
 48249 Dülmen-Rorup

Städtebauliche Planung:
 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 Architekturbüro
Gerold Thüne
 Dipl.-Ing. Architekt BDB
 Druffels Weg 5 · 48653 Coesfeld
 Tel. 02541 - 981230 · Fax 981231
 info@architekt-thune.de
 www.architekt-thune.de

Maßstab : 1 : 500
 Blatt-Nr. : 425-E-01
 Datum : 28.02.2013
 Blattgröße : 0,88 x 0,75 m