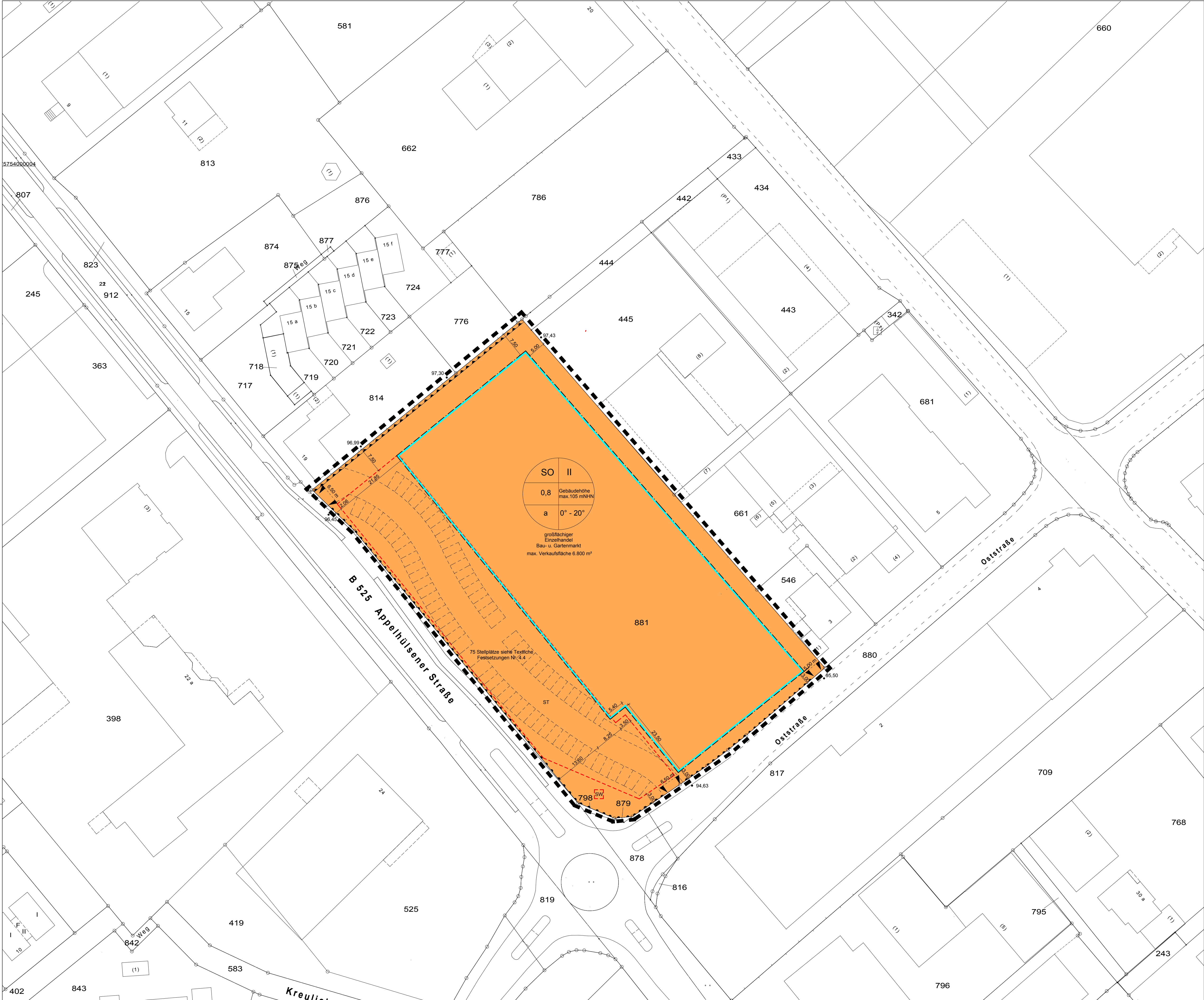




Textliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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 |
- 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 Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird mit 0,8 im Sinne von § 19 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächen mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu 0,95 zulässig.
- 2.2 Die Baukörperhöhe wird im Sondergebiet mit maximal 105,00 mNHN zugelassen. 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 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 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 von Stellplätzen und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Nebenanlagen für die Einhausung von Einkaufswagen sowie Nebenanlagen, die einer Werbe- und Aktionsfläche dienen, zulässig.
- 4.6 Innerhalb der umgrenzten Fläche für die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung SW nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB ist die Errichtung von Nebenanlagen, die als Werbepylonen dienen, 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 Fahrbahbelag wie Asphalt oder eine ebene Pflasterung mit Betonsteinen ohne jegliche Fase 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 Entladung 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 Schallleistungspegel 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 Verblendsmauerwerk (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 zugelassen. 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 schadhose Versickerung gewährleisten, der 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:
- Hambuche (Carpinus betulus)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Stieleiche (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 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (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) - SGV NRW 2023, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung

- Hinweise:
1. Belange des Denkmalschutzes
- Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet 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. Das weitere 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 Kampfmittelrunden bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

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 NHN maximale Gebäudehöhe über Normal Höhe Null

0° - 20° Dachneigung

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

a Baugrenze

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 Einfahtsbereich mit Breite

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bestandshöhenangabe ü NHN

bestehende Gebäude

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

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

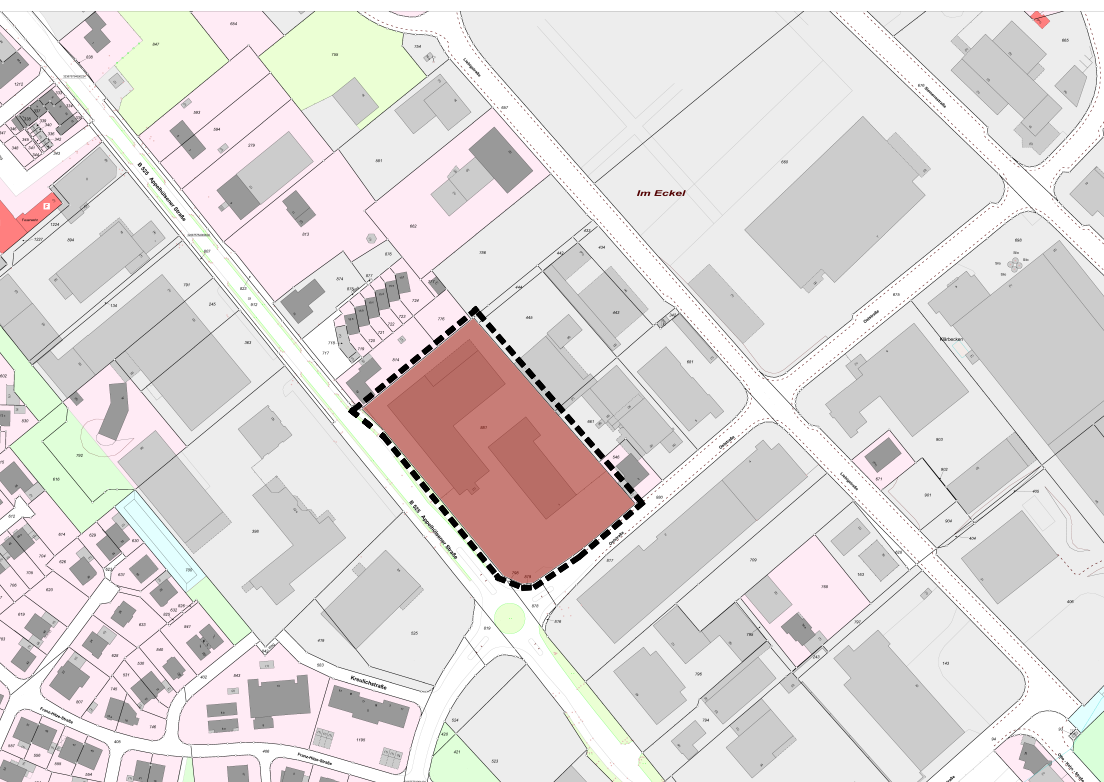
Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Bau- und Gartenmarkt“ ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wirksam.

Nottuln, den Bürgermeister

Gemeinde Nottuln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Bau- und Gartenmarkt"

Stand des Bauleitplanverfahrens : Entwurf zur Offenlage



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenträger:

Hagebau Frieling GmbH

Herr Johannes Schlüter

Dieselstraße 5

48653 Coesfeld

Hochbauliche Planung:

Dipl. Ing. Architekt

Norbert Wortmann

Hauptstraße 40

48249 Dülmen-Rorup

Maßstab : 1 : 500

Blatt-Nr. : 425-E-01

Datum : 28.02.2013

Blattgröße : 0,88 x 0,75 m

Städtebauliche Planung:

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Architekturbüro

Gerold Thume

Dipl.-Ing. Architekt BDB

Druffels Weg 5 • 48653 Coesfeld

Tel. 02541 - 981230 • Fax 981231

info@architekt-thume.de

www.architekt-thume.de