



LEGENDE

SO	I	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
1,0	FD	GRZ	Dachform
g	8,00m	Bauweise	max. Baukörperhöhe

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2 - 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 10 - 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

FD Flachdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 - 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise

Ⓛ Zweigeschossigkeit zwingend

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. II und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Park and Ride" und ZOB

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- zu erhaltende Einzelbäume (keine textliche Festsetzung)
- anzufolgende Einzelbäume (keine textliche Festsetzung)
- nicht zu erhaltende Einzelbäume (keine textliche Festsetzung)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Fläche, die von jeglicher sichtbehindernder Bepflanzung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten ist
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Bussteigüberdachung und Überdachung der Fahrradstellplätze
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Parkplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
- Auf den übrigen Grundstücksflächen sind solche Nebenanlagen ausgeschlossen!

Nachrichtliche Übernahmen, Bestandsangaben

- Zebrastreifen
- Abbruch
- Wege, Plätze
- Katastergrenzen
- Fürstulcnnummern
- vorhandene Gebäude

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (I) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Im SO 1 sind zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1500 bis 2000 qm
- im Verkaufsgebiet: Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen mit Verkaufs- oder Nutzungsf lächen von je max. 100 qm und insgesamt max. 300 qm.

Im SO 2 sind im Erdgeschoss ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, im Obergeschoss Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2) Gem. § 9 (II) Nr. 1 u. 2) BauGB i.V.m. § 10 Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 1 und SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - Lebensmittelmarkt und andere Gewerbebetriebe" mit max. 8,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist der untere Bezugspunkt mit 96,75 m üNN. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 10(6) BauNVO zugelassen werden. Ebenfalls ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für austragende Dächer oder Vordächer nach § 10 (6) BauNVO zulässig.

3) Gem. § 9 (II) Nr. 24 BauGB

a) Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gem. den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erfüllt werden.

Den Lärmpegelbereichen - Tabelle 8 DIN 4109 - entsprechen folgenden Anforderungen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeb. Außenlärmpegel (L _{dB(A)})	erforderl. bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile (R _w)	Büroräume
IV	66 - 70	30	
V	71 - 75	35	
VI	76 - 80	40	

b) Die Fahrbahnen sind aus phasenfreiem Pflaster oder einer bituminösen Oberfläche zu erstellen.

4) Gem. § 9 (II) Nr. 25a BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist entlang je 8-10 Stellplätze ein mittelkröniger bodenständiger Laubbaum (H₁ 3 x v, StH 14-16 cm) zu pflanzen. Entlang der Daruper Straße, B 525, sind gem. dem Pflanzgebot mittelkrönige Hornbuchen (StU 14-16 cm) zu pflanzen.

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

AUSSENWÄNDFLÄCHEN

a) Die baulichen Anlagen Markt- und Fachmarkt sind in rotem Klinker- oder Ziegelmauerwerk auszuführen. Zusammenhängende Flächen werden durch Lisenen strukturiert. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder Stahlkonstruktion zulässig.

b) Der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ist als Sandsteinfassade zu erstellen.

DACH

Das austragende, verbindende Dach zwischen den Gebäuden in SO 1 und SO 2 ist als filigrane Stahlkonstruktion auszuführen. Die Überdachung im Bereich der Aufzüge ist sturzsicher auszuführen.

BUSSTEIGÜBERDACHUNG

Die tragenden Wandscheiben sind in rotem Klinker auszuführen. Die Dachkonstruktion ist als Stahlkonstruktion mit Glasdeckung zu errichten.

STRASSEN- UND STELLPLATZBELAGE

Aufgrund der fehlenden Versickerungsmöglichkeit sind die Fahrbahnen aus phasenfreiem Pflaster oder einer bituminösen Oberfläche herzustellen. Im Bereich der Stellplätze ist Verbundpflaster zu verwenden.

Hinweise

ENGRIFFS- UND AUSGLEICHBLANZ

Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt.

DENKMÄLER

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultuhistorische Bodendenkmäler, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nottuln und dem Landschaftsverbund Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRASSEN

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B525 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStVG sowie des StrVG NRW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Bepflanzungsanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B525 der Genehmigung des Straßenbausträgers gem. § 9 FStVG.

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 00.00.0000 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplanes Nr. 104 "Franz-Rhode-Platz" beschlossen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt gemacht am 00.00.0000.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 00.00.0000 durchgeführt worden.
Nottuln, den _____	Nottuln, den _____
Bürgermeister _____	Bürgermeister _____
Der Gemeinderat hat am 00.00.0000 den Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 104 "Franz-Rhode-Platz" mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 104 "Franz-Rhode-Platz" hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Nottuln, den _____	Nottuln, den _____
Bürgermeister _____	Bürgermeister _____
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes Nr. 104 "Franz-Rhode-Platz" wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.0000 geändert bzw. ergänzt. Diese Änderungen und Ergänzungen sind in rot eingetragen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Änderungen können gem. § 3 Abs. 3 BauGB nur zu dem geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Dieser Bebauungsplan Nr. 104 "Franz-Rhode-Platz" ist vom Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 00.00.0000 als Satzung beschlossen worden. Gem. § 86 Abs. 4 BauNVO sind die örtlichen Bauvorschriften die Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Nottuln, den _____	Nottuln, den _____
Bürgermeister _____	Bürgermeister _____
Dieser Bebauungsplan Nr. 104 "Franz-Rhode-Platz" wird hiermit ausgeteilt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.	Der Satzungsbeschluss ist am 00.00.0000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. In dem Hinweis, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Der Hinweis auf die Vorschriften der §§ 45, 214 BauGB und 7 GO NW ist erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 104 "Franz-Rhode-Platz" in Kraft getreten.
Nottuln, den _____	Nottuln, den _____
Bürgermeister _____	Bürgermeister _____
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der Gemeindegrenzen ist genehmigt. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom 00.00.0000.	öffentlich best. Verm.-ing

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.1321), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 0106:2000

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1997 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW 2003 S.254).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.06.1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.



BEBAUUNGSPLAN NR. 104 "FRANZ-RHODE-PLATZ"

Gemarkung: Nottuln
 Flur: 35
 Verfahrensstand: Entwurf, Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB
 Maßstab: 1:500

Entwurfsverfasser:
 PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL
 ARCHITECTEN UND STADTPLANER BDA
 HINTERM HAGEN 50
 59348 LUDINGHAUSEN
 TEL: 02591 - 9199-0
 FAX: 02591 - 3509