



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplanes Nr. 151

"Einkaufsbereich Rhodeplatz und ZOB Nottuln"



Gemarkung: Nottuln
 Flur: 066
 Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (2017)
 Datenbasis: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- 1,0 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung:
- ZOB Zentraler Omnibus Bahnhof
- P + R Park + Ride Parkplatz

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Schutz- und Trenngrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplätze
- NA-E Einkaufswagenabstellplatz
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 35 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer * 97.20 Bestandshöhe
- Gebäude mit Hausnummer

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Rhodeplatz“

Zweckbestimmung: Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Rhodeplatz“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden nicht störenden gewerblichen Nutzungen

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum Rhodeplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

SO1 Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.380 qm (inkl. Koncessionäre) und gem. „Nottulner Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

SO2 Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm und gem. „Nottulner Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowie außerhalb der Erdgeschosszone Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen.

SO3 Ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 360 qm sowie außerhalb der Erdgeschosszone Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen. Einzelhandelnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Nottulner Liste“ sind dabei unzulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Nottulner Liste“

Kurzbezeichnung	Nr. nach Sortimente	Bezeichnung nach WZ 2008
Schreibwaren	47.76	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren, Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (darau NICHT: Einzelhandel mit Parfüm)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getreiden und Tabakwaren (in Verkaufsförderern)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Zetelungen, Zetelchriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zetelchriften und Zetelungen

1.1.2 Das zulässige Randsortiment (ohne Sortimentsbegrenzung) für die o.g. Nutzungen wird auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt.

1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgungszentrum Rhodeplatz“ sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m ü. NNH) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Sichtsteine, Masten, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.

Verfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
 Stand: 12.10.2017
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
 Nottuln, den

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsblich bekannt gemacht worden.
 Nottuln, den

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan als Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Nottuln, den

Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Die ortsbliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Nottuln, den

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgelegt.
 Nottuln, den

Bürgermeisterin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Nottuln, den

Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 PlanZV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 694), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Veränderungen und Verfallburgen 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). Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentriper Straße 286, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauaufträgen ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls dennoch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächliche Kampfmittelfunde bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittleräumdienst sind zu benachrichtigen.

Antenschutz

Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Rodung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die im Plangebiet vorhandenen Sträucher, Hecken und Anpflanzungen von Ziergehölzen. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Rodung von Gehölzen betreffend gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.

Durch Lichtmissionen können Störungen von Fledermäusen im Bereich des Franz-Rhode-Parks auftreten, ohne dass hierdurch jedoch artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgelöst werden. Es wird empfohlen, das Lichtmanagement des Vorhabens hier anzupassen und Lichtmissionen in Richtung der im Bereich des Franz-Rhode-Parks vorhandenen Gehölze weitestgehend zu minimieren.

ALTLASTEN

Auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Im gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ggf. durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten, damit sichergestellt ist, dass anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß entsorgt wird.

3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) sind in dem festgesetzten Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen als Nebenanlagen der zugehörigen Einzelhandelnutzung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sind in Asphalt auszuführen.
- 5.2 Der Schalleistungspegel des auf dem Dach verorteten haustechnischen Außenaggregats ist auf maximal 58 dB (A) je Anlage zu begrenzen.
6. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 6.1 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 10 Stellplätze ein heimischer, mittelkröniger standortgerechter Laubbäum zu pflanzen (3 x v, StU 14-16 cm).
- 6.2 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Hinweise

1. **DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Veränderungen und Verfallburgen 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). Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentriper Straße 286, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauaufträgen ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. **KAMPFMITTEL**
 Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls dennoch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächliche Kampfmittelfunde bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittleräumdienst sind zu benachrichtigen.
3. **Antenschutz**
 Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Rodung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die im Plangebiet vorhandenen Sträucher, Hecken und Anpflanzungen von Ziergehölzen. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Rodung von Gehölzen betreffend gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.
 Durch Lichtmissionen können Störungen von Fledermäusen im Bereich des Franz-Rhode-Parks auftreten, ohne dass hierdurch jedoch artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgelöst werden. Es wird empfohlen, das Lichtmanagement des Vorhabens hier anzupassen und Lichtmissionen in Richtung der im Bereich des Franz-Rhode-Parks vorhandenen Gehölze weitestgehend zu minimieren.
4. **ALTLASTEN**
 Auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche wurden Bodenverunreinigungen festgestellt. Im gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ggf. durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten, damit sichergestellt ist, dass anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß entsorgt wird.

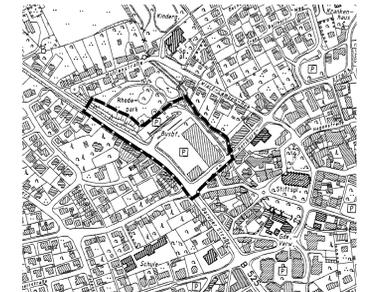


Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

Bebauungsplan Nr. 151

"Einkaufsbereich Rhodeplatz und ZOB Nottuln"



Planentwurf: WÖLTERS PARTNER
 Architekt & Stadtplaner GmbH
 Telefon +49 (0)247 940-0 - Fax 9888
 Web: www.wolters-partner.de

Maßstab: 1:500
 Stand: 03.07.2018