



Gemeinde Nottuln

Bebauungsplanes Nr. 151

"Einkaufsbereich Rhodeplatz"



SO a 1.0
Sonstiges Sondergebiet
„Nahversorgungszentrum
Rhodeplatz“
H max: 105,65 m ü. NNH

Gemarkung: Nottuln
Flur: 036
Quellennorm: Land NRW / Kreis Coesfeld (2017)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Verfahren

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

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

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen 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 ausgelegt.
Die ortsübliche 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 beschlossen, diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Nottuln, den _____

Bürgermeisterin

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich 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 (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), 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. 934), 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.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

1.0 Grundflächenzahl

I, I*, 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

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

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

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 Einkaufswagensammeldepot

Lp I, II, III Lärmpegelbereiche

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 Bestandshöhen

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Vorgeschlagene Baumstandorte

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 Sondergebiets „Nahversorgungszentrum Rhodeplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

SO1 Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 2.250 m² (inkl. Konzessionäre) und gem. „Nottulner Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

SO2 Drogeriefachmärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 640 m² und gem. „Nottulner Liste“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, wobei die Verkaufsflächen nur in den Erdgeschosszonen zulässig sind.
Im Obergeschoss sind darüber hinaus Dienstleistungsbetriebe zulässig.
Dienstleistungsbetriebe im Sinne dieser Festsetzung sind: Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe, nicht jedoch: Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Nottulner Liste“

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Schnittblumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (N.B.R. Blumen)
Drogeriewaren, Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfums)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Zeitung, Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

1.1.2 Sonstige Sortimente sind ergänzend auf maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

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. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.

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 Gebäudehöhen 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 Einzelhandelsnutzung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Die mit I* gekennzeichnete überbaubare Fläche ist extensiv zu begrünen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sind in Asphalt auszuführen.

6.2 Der Schallemissionspegel des auf dem Dach verorteten haustechnischen Außenaggregats ist auf maximal 58 dB (A) je Anlage zu begrenzen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Außenbauteilen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermitteln und umgesetzt werden.

8. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 10 Stellplätze ein heimischer, mittelkröniger standortgerechter Laubbau zu pflanzen (3 x v, STU 14-16 cm).

8.2 Die Grünsubstanzen 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 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). Erste Erdbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten 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 Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

3. ARTENSCHUTZ
Maßnahmen betreffend den Schnitt und die Rodung von Gehölzen können nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28.02.02. 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 Begutachtung 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 Lichtimmissionen können Störungen von Fledermäusen im Bereich des Franz-Rhode-Parks auftreten, ohne dass hierdurch jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es wird empfohlen, das Lichtmanagement des Vorhabens hier anzupassen und Lichtimmissionen in Richtung der im Bereich des Franz-Rhode-Parks vorhandenen Gehölze weitestgehend zu minimieren.

4. ALLLASTEN
Auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, ohne dass hierdurch jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, ggf. durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten, damit sichergestellt ist, dass anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß entsorgt wird.

5. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

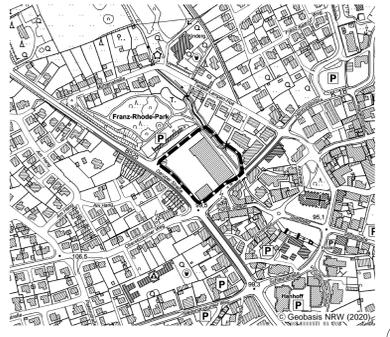


Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

Bebauungsplan Nr. 151

"Einkaufsbereich Rhodeplatz"



Planentwurf: WP/Weltweit Partner
Stand: 06.08.2020
Maßstab: 1:500