



# Gemeinde Nottuln

## Bebauungsplan Nr. 162 "Beisenbusch II"



Gemarkung: Nottuln  
Flur: 058  
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (April 2022)  
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

| Verfahren                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                     | 2. Frühzeitige Beteiligung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3. Offenlagebeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4. Öffentliche Auslegung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5. Satzungsbeschluss                                                                                                                                                              | 6. Bekanntmachung                                                                                                                                                                                           |
| Der Ausschuss Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln hat am ..... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.<br>Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.<br><br>Nottuln, den ..... | Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.<br>Diese Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.<br><br>Nottuln, den ..... | Der Ausschuss Planen und Bauen der Gemeinde Nottuln hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.<br>Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.<br><br>Nottuln, den ..... | Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.<br>Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.<br><br>Nottuln, den ..... | Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.<br><br>Nottuln, den ..... | Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Nottuln, den ..... |
| Der Bürgermeister<br>.....<br>( )                                                                                                                                                                                                                            | Der Bürgermeister<br>.....<br>( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Der Bürgermeister<br>.....<br>( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Der Bürgermeister<br>.....<br>( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Der Bürgermeister<br>.....<br>( )                                                                                                                                                 | Der Bürgermeister<br>.....<br>( )                                                                                                                                                                           |

### Planzeichenerklärung

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 10,0 Baumannszahl
- 2,4 Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl

H max: Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

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

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Anzupflanzende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Feuerwehr
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Feuerwehr

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Fahrbahnrand
- vorhandene Böschung
- Höhenpunkt vorhandenes Gelände (Höhe in Meter ü. NHN)
- Bestandsbäume

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-6) BauNVO)

Gewerbegebiet  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VI (Ild. Nr. 1 - 199) gemäß Abstandsclassen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsclassen) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 / MBl. NRW.2007 S. 659) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines Betriebsbereichs wären, unzulässig.

1.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) unzulässig.

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

2.1 Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig.

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

4.1 Die Dachflächen von Flachdächern mit einer Neigung zwischen 0° und 15° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

5.1 Je 6 PKW-Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

- Bäume 1. Ordnung - HST, STU 14/16
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

5.2 Im Bereich der gem. Planeintrag anzupflanzenden Einzelbäume ist je ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (s.o.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen und gleichwertigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

### Hinweise

- KAMPFMITTEL**  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfarbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- DENKMALSCHUTZ**  
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, Senner Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW).
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus der Gemeinde Nottuln, Stiftsplatz 8, 48301 Nottuln, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- ARTENSCHUTZ**  
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz von europäischen und planungsrelevanten Vogelarten außerhalb der Brutzeit (15.03. bis 31.07.) durchgeführt werden.  
Baumfällungen und Gehölzschnitte sind nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. zulässig.

Zum Schutz der Fledermausfauna darf nur eine federmausfreundliche Beleuchtung verwendet werden. Gehölzbestände sind von Beleuchtungseinrichtungen freizuhalten.

Durch das Vorhaben würde die Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes zerstört. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft zu gewährleisten, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Im lokalen Umfeld des geplanten Eingriffs (ca. 2 km, max. 10 km) sind drei artspezifische Nisthilfen anzubringen. Darüber hinaus ist die Entwicklung (Erweiterung) und Pflege von Streuobstbeständen, Kopfbaumen und baumbestandenen Grünland erforderlich (ca. 2 km, max. 10 km).

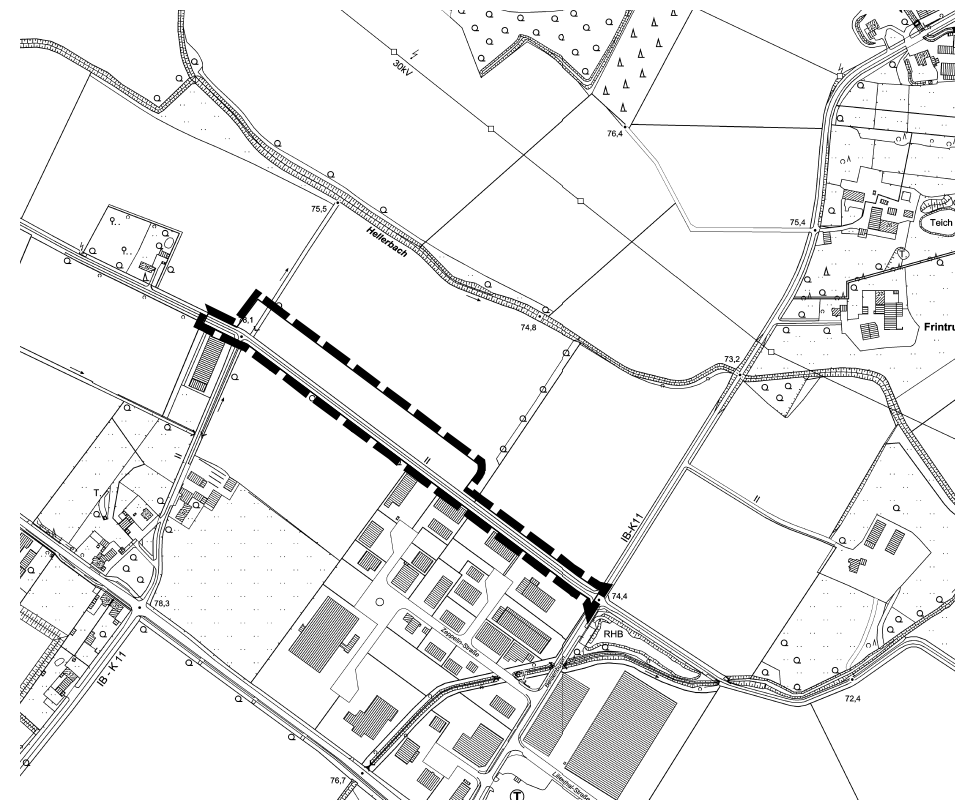
### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (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)** vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), 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)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), 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.



## Gemeinde Nottuln

### Bebauungsplan Nr. 162 "Beisenbusch II"



Planentwurf  
WPP / WoltersPartner  
Maßstab 1:1.000  
Stand 15.09.2022