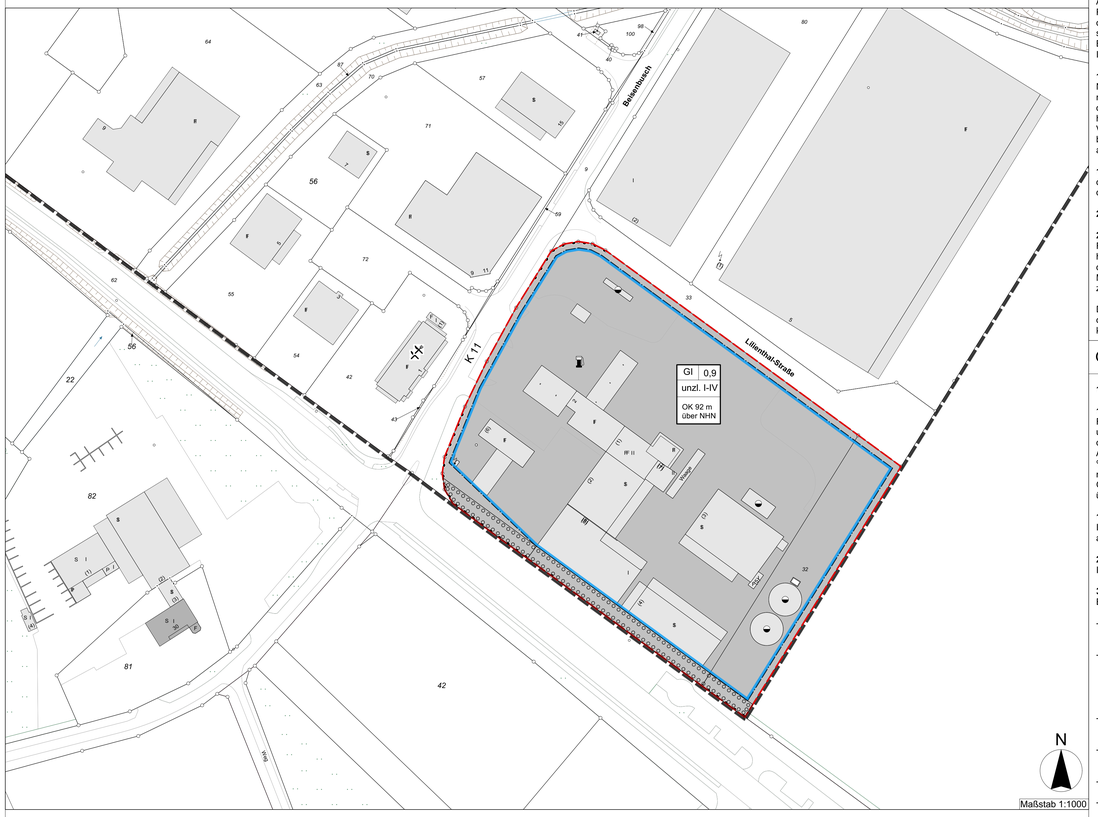
Gemeinde Nottuln

9.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch"



Planzeichenerklärung

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Geltungsbereiches der 9. Änderung

Planerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

Gl — Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)

0,9 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK 92 m über NHN — maximal zulässige Höhe der Oberkante des höchstgelegenen Geschosses von Gebäuden über Normalhöhennull

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22-23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Anpflanzen und Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern

6. sonstige Planzeichen

137 — Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung inkl. Hausnummer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994; in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), in der zuletzt geänderten Fassung.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 2c BauGB

1.1 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Es sind alle Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 4 und 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Industriegebiet (GI) nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgt nach den Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007. Die Abstandsliste ist als Anlage der Begründug beigefügt. Die Betriebsarten der im Plan eingezeichneten Abstandsklassen sind in den Baugebieten unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigen Abstandsklasse zulässig, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen ist.

1.3 Im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten, die gem. Nottulner Liste zentren- und nahversorgungsrelevant sind, unzulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet sind und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen (Randsortimente), sind zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche der übrigen Verkaufsfläche deutlich untergeordnet sind. Die Verkaufsflächen für Randsortimente dürfen maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche betragen. Tankstellenshops mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche sind als Anlagentyp ausnahmsweise auch mit zenren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

1.4 Eine Ansiedlung von Betriebsbereichen (§ 3 Abs. 5a BImSchG) bzw. von Anlagen, in denen entsprechende gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV Störfallverordnung fallen, ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO
Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe der Fußbodenoberkante (OK) des höchstgelegenen Geschosses von Gebäuden über Normalhöhennull. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann bis zu fünf Metern auf maximal 50 m² der zulässigen Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Die festgesetzen Höhen gelten nicht für Silos, die als Speicher für Schuttgüter dienen und deren technisch erforderlichen, untergeordneten Bauteile. Zu den genannten Silos zählen keine große Hallen oder Hochregallager.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. Grünfestsetzungen

1.1 Begrünung der Flachdächer
Flachdächer und geneigte Flächer bis zu 15° Neigung mit einer Mindestgröße von 50 m² und einer Mindestbreite von 3 m sind in einem Anteil von mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft extensiv zu begrünen. Das gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Ausgenommen sind Dächer, auf denen Solarenergiegewinnungsanlagen auf mindestens 40 % der Dachfläche installiert werden sowie Dächer mit transparenter Dacheindeckung auf mindestens 40 % der Dachfläche. Außerdem sind ausgenommen Dachflächen von Gebäuden, die an mindestens 3 Seiten geöffnet sind und deren Dachflächen 300 m² nicht überschreiten.

1.2. Pflanzverbot
In einem Abstand von 4,5 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

2. Einfriedungen
Innerhalb der Anbauverbotszone (s. Hinweis 4) ist eine Einfriedung nicht zulässig.

3. Werbeanlagen
Es gelten folgende Regelungen bzgl. der Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Sammelhinweisschilder zulässig.
- Werbeanlagen einer Nutzungseinheit dürfen je Fassadenseite nicht mehr als 70 % der jeweiligen Frontbreite, jedoch maximal 25 m und nicht mehr als 5 m Höhe einnehmen. Bei baulichen Anlagen, die einer Tankstellennutzung dienen, dürfen Werbeanlagen einer Nutzungseinheit im gesamten Geltungsbereich je Fassadenseite bis zu 100 % der jeweiligen Frontbreite einnehmen.
- Freistehende Werbeanlagen sind auf 15 m² begrenzt und dürfen 83 m über NHN nicht überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 8 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen.

4. Fassadengliederung
Die Fassaden der Gebäude sind durch mindestens eine der im Folgenden bezeichneten Maßnahmen in Abschnitte von höchstens 20 m zu gliedern:

- fassadenhohe Versätze der Bauflucht (Versprünge) um mind. 0,5 m,
- fassadenhohe Erker oder andere Vorbauten,
- fassadenhohe Einschnitte und andere Zäsuren von mindestens 1 m Breite und mindestens 0,5 m Tiefe,
- fassadenhohe Glasbänder,
- fassadenhohe Farbkonzepte

Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Nottuln oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz).

2. Altlasten
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen. Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

3. Kampfmittel
Der Planbereich ist als Bombardierungsfläche mit möglichen Kampfmittelbelastungen ausgewiesen; einer befindet sich in Höhe der LNG-Tankstelle. Daher sind zu bebauenden Flächen und Baugruben grundsätzlich zu sondieren und die Anlage 1 TVV anzuwenden. Über die Durchführung einer tatsächlichen Sondierung wird im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben und den Bodenverhältnissen vor Ort entschieden. Falls Kampfmittelfunde bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

4. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur B 525
In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 525 (Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, nicht errichtet werden. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 525 (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 Abs. 6 FStrG der Straßenbauverwaltung.

Nottulner Liste

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
		Zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik	*47.78.1*	*Augenoptiker*
Bekleidung (Sportbekleidung siehe Sportartikel)	*47.71*	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bücher	*47.61*	*Einzelhandel mit Büchern*
	47.79.2	*Antiquariate*
Computer (PC-Hardware und -Software)	*47.41*	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	*47.78.2*	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/ Porzellan/ Keramik	*47.59.2*	*Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Hausrat	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Brätgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)*
Heimtextilien/ Gardinen	*aus 47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)*
	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)*
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*
Leuchten/ Lampen	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Medizinische und orthopädische Geräte	*47.74*	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln*
Musikinstrumente und Musikalien	*47.59.3*	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
Parfümerie	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüms)*
Schuhe, Lederwaren	*47.72*	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	*47.65*	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel siehe Möbel/ Angelbedarf siehe Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln)	*aus 47.64.2*	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Boote)*
Telekommunikationsartikel	*47.42*	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/ Schmuck	*47.77*	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	*47.43*	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik*
	47.63	*Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	*aus 47.78.9*	*Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)*
	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Angelbedarf)*
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	*47.78.3*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln*
(Wohnmöbel siehe Möbel)	*aus 47.59.9*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren*
		Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Schnittblumen	*aus 47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)*
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	*47.75*	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüms)*
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Pharmazeutische Artikel	*47.73*	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	*47.62.1*	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
		Nicht zentrenrelevante Sortimente
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	*47.52*	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)*
	aus 47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)*
	aus 47.78.9	*Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)*
Bettwaren	*aus 47.51*	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)*
Elektrogroßgeräte	*aus 47.54*	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Gartenartikel (Gartenmöbel siehe Möbel)	*aus 47.59.92*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)*
	aus 47.52.137	*Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör	*45.32*	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör*
	45.40	*Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und –zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)*
Kinderwagen	*aus 47.59.937*	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)*
Möbel	*47.59.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln*
	47.79.1	*Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Pflanzen/ Samen	*47.76.1*	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)*
Teppiche (Teppichböden siehe Baumarktsortiment im engeren Sinne)	*47.53*	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)*
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	*47.76.2*	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren*

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Verfahren

Der Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Nottuln am 20.06.2023 gefasst worden. Der Beschluss wurde am 22.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen auf die Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand zwischen dem 29.06.2023 und dem 14.07.2023 statt. Diese wurde am 22.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2024 bis zum 17.06.2024 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die 9. Änderung des Bebuungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" wurde am gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan in Kraft treten.

Nottuln, den .....
Bürgermeister

Gemeinde Nottuln

Ortsteil Nottuln

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch"

Stand zum Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab

Stand: Juli 2024