Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 168
"Beisenbusch III"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss	2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden	4. Öffentliche Auslegung	5. Satzungsbeschluss	6. Bekantmachung
Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 20.06.2023 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Nottuln, den ..... Der Bürgermeister ..... ( )	Die öffentliche Auslegung gem § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 14.05.2024 bis 17.06.2024 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 25.04.2024. Nottuln, den ..... Der Bürgermeister ..... ( )	Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 14.05.2024 bis 17.06.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Nottuln, den ..... Der Bürgermeister ..... ( )	Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2026 bis 22.07.2026 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11.06.2026 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nottuln, den ..... Der Bürgermeister ..... ( )	Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Nottuln, den ..... Der Bürgermeister ..... ( )	Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Nottuln, den ..... Der Bürgermeister ..... ( )

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

10,0 — Baumassenzahl

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

RRB — Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

S+T — Zweckbestimmung: Schutz- und Trenngrün

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

P1 / P2 — Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

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 Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Leitung unterirdisch

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Fahrbahnrand

vorhandene Böschung

78.00+ — Höhenpunkt vorhandenes Gelände (Höhe in Meter ü. NHN)

74,18 — geplante Straßenendausbauhöhen (Höhe in Meter ü. NHN)

Bestandsbäume

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Gewerbegebiet
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V (lfd. Nr. 1 – 160) gemäß Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände / 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.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 81 – 160) sowie Betriebe und Anlagen, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind und ein vergleichbares Emissionsverhalten besitzen, wenn diese die Sicherstellung des Immissionsschutzes an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen gutachterlich nachweisen.

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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) unzulässig.

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

Höhe der baulichen Anlagen
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 Gebäudelängen 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 bzw. flach geneigten Dächern (Dachneigung 0-15 Grad) sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese nicht durch Photovoltaikanlagen überstellt sind oder durch technisch erforderliche Bauteile (Dachflächenfenster, Klimageräte etc.) genutzt werden.

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 Laubbaum I. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume I. Ordnung – HST, StU 14/16

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercur robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P1 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen dreireihig erfolgen (Abstand innerhalb einer Pflanzreihe: 1 m). Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - vStr 3xv:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Frangula alnus	(Gemeiner Faulbaum)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Rosa canina	(Hundsrose)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

5.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind mit einer blütenreichen, regionalen Saatgutmischung (z.B. Saaten-Zeller, Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum" für das Westdeutsche Tiefland mit Weserbergland) zu begrünen.

Hinweise

1. KAMPFMITTEL
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

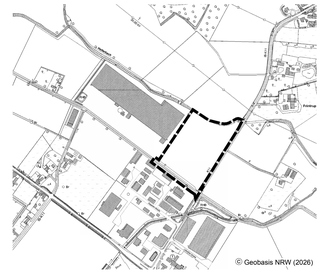
2. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. 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.

4. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen/ -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Darüber ist ein Beginn von Bauarbeiten – einschließlich einer Baufeldräumung – in der Hauptbrutzeit vom 15.03 bis zum 30.06 verboten, es sei denn die Arbeiten werden vor der Brutzeit aufgenommen und dauern bis in die Brutzeit an, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage). Ein Beginn von Bauarbeiten innerhalb des o.g. Zeitraumes ist auszuschließen.
Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sowie zur Vermeidung potentieller Störungen von Fortpflanzungsstätten der Nachtigall ist entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein Dunkelkorridor zu erhalten. Hiernach ist eine Beleuchtung der hier befindlichen Gehölzstrukturen auszuschließen. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtungsintensität ist auf ein Minimum zu reduzieren. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer und die Strahlungsleistung ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Die weiteren gem. Artenschutzrechtlicher Prüfung (dKon GmbH, 18.10.2023) erforderlichen Maßnahmen (Erhalt von Gehölzen und baufreiem Pufferstreifen) sind sind ebenfalls zu beachten.

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 168
"Beisenbusch III"



© Geobasis NRW (2026)

Planentwurf

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 • D- 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9406 0 • Fax 9406 100
stadtplaner@wolterspartner.de

Maßstab: 1:1.000
Stand: 07.09.2026