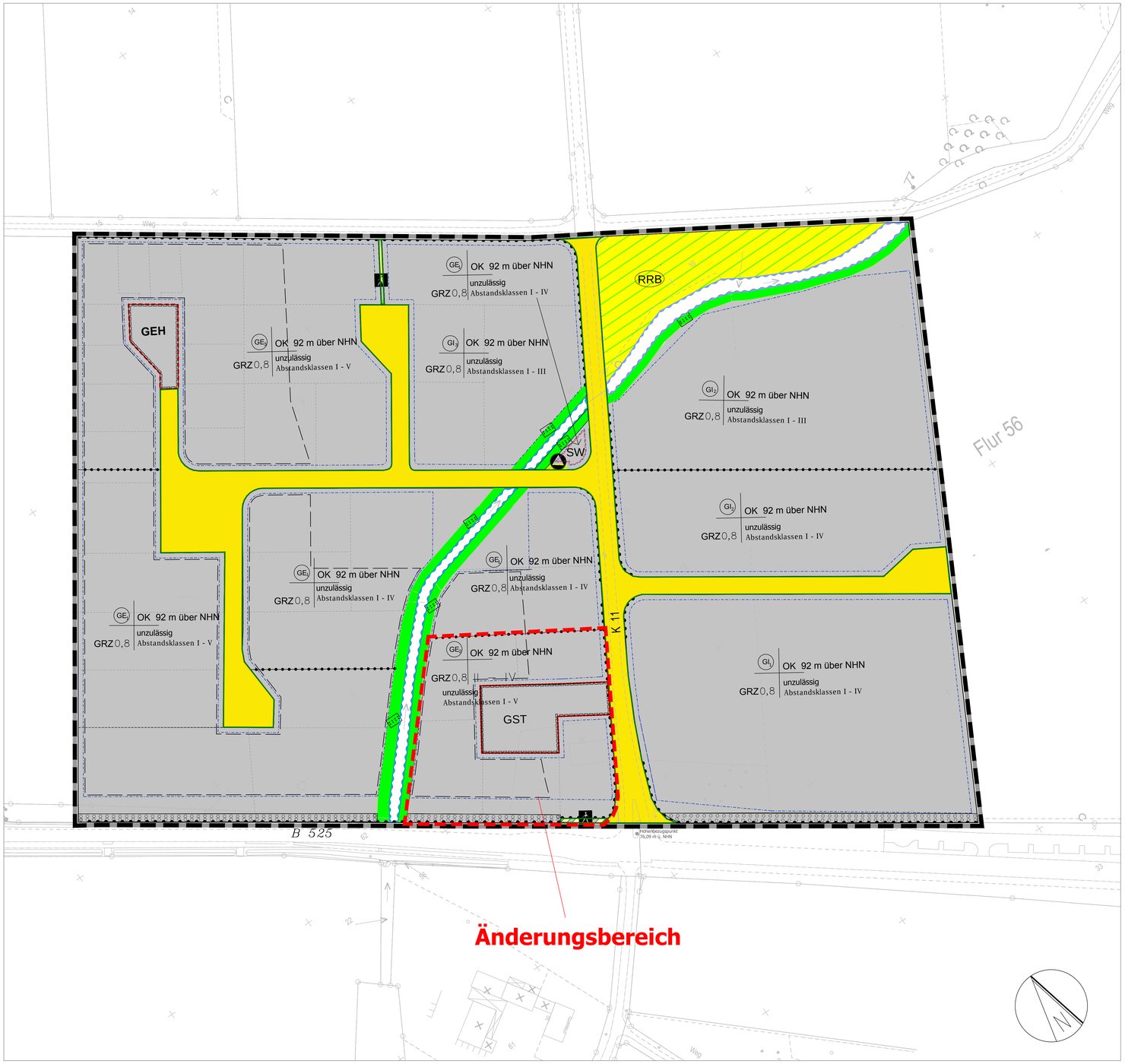
Planzeichnung, alt mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



Bebauungsplanänderungen

Änderung	gem. Ratsbeschluss vom	eingetragen von	Datum	Index

Verfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung stattgefunden.

Nottuln, den..... .....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat in der Zeit vom _____ bis einschl. _____ öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

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 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" als Satzung beschlossen.

Nottuln, den..... .....
Bürgermeister

.

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" wurde am _____ gem. § 10 BauGB in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Nottuln, den..... .....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung-(BauNVO), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990- (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW S. 615)

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S 666) - SGV.NRW.2023-, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

1.1.1 Im GE 1 sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 Im GE 1 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 50 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße und mindestens 60 m zu angrenzenden Industriegebieten (GI) aufweisen. Aufenthaltsräume der Wohnungen sind nur auf den den Industriegebieten (GI) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird dabei auf eine Wohnung mit maximal 150 m² Wohnfläche pro Gewerbebetrieb beschränkt. Die Wohnung muss in den Betrieb baulich integriert sein und das Betriebsgrundstück mindestens 1.500 m² groß sein.

Alle anderen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet 2 (GE2)

1.2.1 Im GE 2 sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2.2 Im GE 2 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 50 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße und mindestens 60 m zu angrenzenden Industriegebieten (GI) aufweisen. Aufenthaltsräume der Wohnungen sind nur auf den den Industriegebieten (GI) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird dabei auf eine Wohnung mit maximal 150 m² Wohnfläche pro Gewerbebetrieb beschränkt. Die Wohnung muss in den Betrieb baulich integriert sein und das Betriebsgrundstück mindestens 1.500 m² groß sein.

Alle anderen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet 3 (GE 3)

1.3.1 Im GE 3 sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.3.2 Im GE 3 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 50 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße und mindestens 60 m zu angrenzenden Industriegebieten (GI) aufweisen. Aufenthaltsräume der Wohnungen sind nur auf den den Industriegebieten (GI) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird dabei auf eine Wohnung mit maximal 150 m² Wohnfläche pro Gewerbebetrieb beschränkt. Die Wohnung muss in den Betrieb baulich integriert sein und das Betriebsgrundstück mindestens 1.500 m² groß sein.

Alle anderen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

1.4 Industriegebiet 1 (GI 1)

1.4.1 Im GI 1 sind gem. § 9 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

1.4.2 Im GI 1 sind alle Nutzungen gem. § 9 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO unzulässig.

1.5 Industriegebiet 2 (GI 2)

1.5.1 Im GI 2 sind gem. § 9 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.5.2 Im GI 2 sind gem. § 9 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Tankstellen

Alle anderen Nutzungen gem. § 9 Absatz 3 sind unzulässig.

1.6 Industriegebiet 3 (GI 3)

1.6.1 Im GI 3 sind gem. § 9 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.6.2 Im GI 3 sind gem. § 9 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Tankstellen

Alle anderen Nutzungen gem. § 8 Absatz 3 sind unzulässig.

1.7 Abstandsklassen

Gemäß § 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 Begründung beigefügt. Die Betriebsarten der im Plan eingeschrieben Abstandsklassen sind in den Baugebieten unzulässig. Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen ist.

1.8 Einzelhandel

- In den GI 2 und GI 3 sowie dem GE3 sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig.
- Im GE 1 sind Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen allgemein zulässig, wenn sie einer Werkstatt auf dem gleichen Grundstück zugeordnet sind. Dies gilt auch für Landmaschinen oder Baumaschinen. Alle übrigen Einzelhandelsbetriebe sind im GE 1 unzulässig.
- Im GE 2 sowie GI1 und Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten, die gem. Nottulner Liste (s. Punkt D) 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 in den Gewerbe- und Industriegebieten als Anlagentyp ausnahmsweise auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude i.S. von § 2 Abs. 2 BauO NRW. Eine Überschreitung der zulässigen Bauköperhöhen 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.

3. Grünfestsetzungen

- Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 15 ° Neigung mit einer Mindestgröße von 50 m² und einer Mindestbreite von 3 m sind in einem Anteil von mindestens 50 % der Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Das gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Ausgenommen sind Dächer, auf denen Solarenergiegewinnungsanlagen auf mindestens 40 % der Dachfläche installiert werden und Dächer mit transparenten Dacheindeckungen auf mindestens 40 % der Dachfläche.
- Bei privaten Stellplatzanlagen sind pro 5 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Anlage zur Begrünung ist eine Pflanzliste mit Empfehlungen beigefügt.
- In einem Abstand von 4,5 m zur Fahrbahnkante der Bundesstraße dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte / Gemeinschaftsanlage

- Die Fläche GST ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage ist den angrenzenden Grundstücken zugeordnet.
- Die Fläche GEH ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsschließungshof ist den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Es sind auch Nebenanlagen zulässig.

5. Ruhender Verkehr

Innerhalb des GE2 dürfen Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise sind Stellplätze auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B Gestaltungsfestsetzungen

1 Grundstückseinfriedigungen

Innerhalb der Anbauverbotszone ist eine Einfriedung nicht zulässig (s. Hinweis 3).

2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Sammelhinweisschilder zulässig.
- Je Nutzungseinheit sind maximal drei Werbeanlagen zulässig. Hinweise auf Sammelhinweisschildern zählen dabei nicht. Mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Werbeanlagen einer Nutzungseinheit dürfen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Frontbreite, jedoch maximal 20 m und nicht mehr als 3 m Höhe einnehmen.
- Freistehende Werbeanlagen sind auf 6 m² begrenzt und dürfen 8 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 Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 8 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen. Außerdem ist in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Sammelwerbeanlage / Pylon" (SW) ausnahmsweise die Errichtung einer freistehenden Sammelwerbeanlage, die eine Höhe von 115 m über NHN nicht überschreiten darf, zulässig. Die Ansichtsfläche je Ansichtsseite der Werbung darf dabei maximal 55 m² und je Betrieb maximal 18 m² betragen.

3 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

4 Bauliche Gestaltung von Betriebswohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen hinsichtlich Dachform und Materialwahl an das Betriebsgebäude angepasst sein.

C Hinweise

1. Denkmäler

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Gemeinde Nottuln (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

2. Kampfmittel / Altlasten

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls dem noch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächlichen Kampfmittelfunden bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

3. 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 (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 sind mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 Abs. 6 FStrG der Straßenbauverwaltung.

D 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)
Haustrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Haustrat aus Ton, Metall und Kunststoff, z. B. Bratpfannen, Töpfe, Kochgeschirr, Kochlöffel, Schneebesen, Schüsseln, Messer, Dosenöffner, Flaschenöffner, Korkenzieher, Thermosflaschen, Eieruhren, Backformen, Backpapier, Backmatten, Einmachgläser, Einkochautomaten, Einkochthermometer, Einmachfolien, Einmachhilfen, Einmachzubehör, Einmachzucker, Einmachessig, Einmachsalz, Einmachpektin, Einmachgelierzucker, Einmachgewürze, Einmachessenzen, Einmachsäuren, Einmachkonservierungsmittel, Einmachzitronensäure, Einmachweinsäure, Einmachessigsäure, Einmachessigessenz, Einmachessigsprit