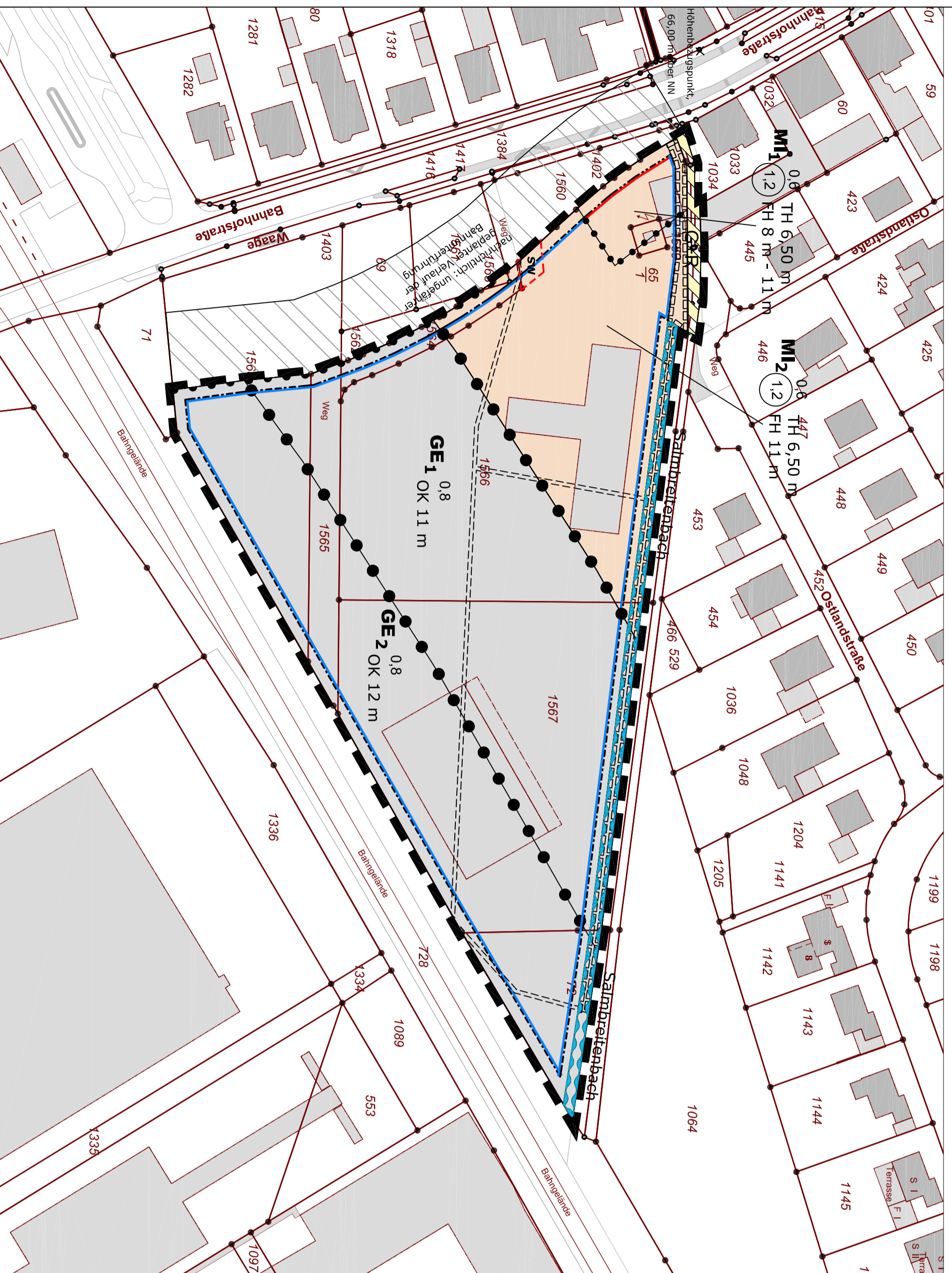


Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (MI 1 und MI 2)
In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind gem. § 6 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfte- und Bürogebäude
- Schenk- und Spielwertschriften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen (dies gilt auch für Landmaschinen oder Baumaschinen) und Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen; alle übrigen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Alle anderen Nutzungen gem. § 6 Absatz 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE 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
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfte-, Büro- und Veranstaltungsbauwerke
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen (dies gilt auch für Landmaschinen oder Baumaschinen); alle übrigen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Im GE 1 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten

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

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäfte-, Büro- und Veranstaltungsbauwerke
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Verkaufsstellen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern und sonstigen Fahrzeugen (dies gilt auch für Landmaschinen oder Baumaschinen); alle übrigen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Im GE 2 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten

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

1.4 Abstandsklassen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgt nach den Abstandsklassen der Abstandslinie zum Rundelass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 06.06.2007. Die Abstandslinie ist als Anlage der Begründung beizufügen.

Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind die Betriebsarten der Abstandsklassen LVII unzulässig. Ausnahmsweise sind im GE 1 nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VII zulässig, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen ist.

Im Gewerbegebiet 2 (GE 2) sind die Betriebsarten der Abstandsklassen LVII unzulässig. Ausnahmsweise sind im GE 2 nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen ist.

2. Höhe baulicher Anlagen

Überkante
Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude i.S. von § 2 Abs. 2 BauO NRW. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, ungerundete Bauwerke (z.B. Antennen Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann bis zu fünf Metern ausnahmsweise zugelassen werden. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Kanaleckes vor dem Gebäude Bahnhofstraße 52 (66,00 m über NN; siehe Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

Traufhöhe

Festgesetzt wird die Oberkante der Traufe als Schnittlinie der Außenkante der Dachhaut mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern (Dachneigung bis 5°) kann die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Kanaleckes vor dem Gebäude Bahnhofstraße 52 (66,00 m über NN; siehe Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

Frischhöhe

Festgesetzt wird die Oberkante des Frisches als Schnittlinie der Außenkante der Dachhaut der Dachflächen. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Kanaleckes vor dem Gebäude Bahnhofstraße 52 (66,00 m über NN; siehe Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baulinien
Ein Zurückweichen von Gebäudemasse auf einer Länge von insgesamt nicht mehr als einem Drittel der entsprechenden Gebäudemessung hinter die festgesetzte Baulinie ist zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports
Außenab der überbaubaren Fläche sind Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen jeglicher Art (auch Eintrüden und Befestigungen) unzulässig.

4. Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Büroflächen im Sinne der DIN 4109

In den Lärmgegenbereichen III, IV und V sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Bürosräumen u.ä. im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen ausfallenden Schallschuttmassive (erf. R_{w,ext}) durch die Außenbauteile (Verandaenell, Fenster, Lüftung, Dachter etc.) einzutreten:
Lärmgegenbereich V (nur GE₁, keine Betriebswohnungen zulässig)
Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume u.ä.: erf. R_{w,ext} = 40 db

Lärmgegenbereich IV (nur GE₁)
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R_{w,ext} = 40 db
Bürosräume u.ä.: erf. R_{w,ext} = 35 db

Lärmgegenbereich III (nur MI)
Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.: erf. R_{w,ext} = 35 db
Bürosräume u.ä.: erf. R_{w,ext} = 30 db

Die der Planung zu Grunde liegende DIN-Vorschrift 4109 kann bei der Gemeinde Notuln, Fachbereich 3 Bauen und Ordnung, Stiftplatz 7/8, 48301 Notuln eingeschrieben werden.

4.2 Schallschutz von Schlafräumen

Im Bereich des Mischgebietes (MI) und des Gewerbegebietes (GE 1) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schließen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzuziehen, die die Gesamtschallminderung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ ist die Befüllung über die der Bahnhalle vollständig abgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Sammelwerbeanlagen zulässig.
Je Nutzungseinheit sind maximal drei Werbeanlagen zulässig. Hinweise auf Sammelwerbeanlagen zählen dabei nicht. Mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Werbeanlagen einer Nutzungseinheit dürfen nicht mehr als 50 % der jeweiligen Gebäudemassive, jedoch maximal 20 m und nicht mehr als 2 m Höhe einnehmen. Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen zulässig. Diese sind auf eine Ansichtshöhe von 6 m begrenzt und dürfen eine Höhe von 10 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Sammelwerbeanlagen als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind nur in der Fläche für Gemeindefestsetzungen mit der Zweckbestimmung „Sammelwerbeanlagen“ (SW) zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Gemeinde Notuln

Behauungsplan Nr. 124

"Ehemalige Molkerei, Appelhüser"

Behauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



M. 1:1.000

Stand: Entwurf zur Offenlage
bearbeitet durch: Karsten Früchte

