

Planzeichnung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 "Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch"



Bebauungsplanänderungen

Änderung	gem. Ratsbeschluss vom	eingetragen von	Datum	Index

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung statgefunden. Nottuln, den..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat in der Zeit vom..... bis einsch. öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am..... ortsblich bekanntgemacht. Nottuln, den..... Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2004 (BGBl. I S. 241 f.). In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Fassung.
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- (BauNVO), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 20.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Fassung.
- 3. Verordnung über die Ausdehnung der Bauzonen und die Darstellung des Planinhalts-Planentwicklungverordnung 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 01.03.2009 (GV. NW. S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW S. 615)
- 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 660) - GO NRW 2002, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuelle Fassung

D Nottuln Liste

Kürzelnummer	Nr. nach RE 2008	Beschreibung nach RE 2008
Agropark	47.71	Agropark
Bahnhof	47.71	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (öffentlicher Personennahverkehr)	47.81	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (Straßenbahn)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (Tramway)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (U-Bahn)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (S-Bahn)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (Regionalbahn)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (Fernverkehrsstation)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (Güterverkehrsstation)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (Mischverkehrsstation)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (Sonderverkehrsstation)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (sonstige)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (sonstige)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (sonstige)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet
Bahnhof (sonstige)	47.91	Eisenbahn- und Bahnhofsgebiet

Textliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet I (GE I)
 1.1.1 In GE I sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 In GE I 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 Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugerechnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise 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 Industriegebieten (GI) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Anzahl der Wohnungen und 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 (GE 2)
 1.2.1 In GE 2 sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
 Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2.2 In GE 2 sind gem. § 8 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 Vergnügungsbetriebe
 Anlagen für sportliche Zwecke
 Lagerhäuser, Lagerplätze
 nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen: Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugerechnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise 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 Industriegebieten (GI) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Anzahl der Wohnungen und 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 In GE 3 sind gem. § 8 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 4 und 5 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.3.2 In 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 Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugerechnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise 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 Industriegebieten (GI) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Anzahl der Wohnungen und 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 I (GI I)
 1.4.1 In GI I 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 In GI I 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 In 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 In 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 In 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 In 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. § 9 Absatz 3 sind unzulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude i.S.v. § 2 Abs. 2 BauO NRW. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für Fachwerkbauwerke, ungerahmte Skelette (z.B. Antennen, Masten, technische Aufbauten auf Türpfosten) kann bis zu 10 Metern auf maximal 30 m zulässiger Grundfläche ausnahmsweise zulässig sein.

3 Grünfestsetzungen

- Flächendeckende und geneigte Dächer bis zu 35° Neigung mit einer Mindestgröße von 50 m² und einer Mindestbreite von 1 m sind in einem Anteil von mindestens 50 % der Dachfläche darauf extern zu begrünen. Das gilt auch für Garagen und Nebengebäude. Ansonsten sind Dächer, auf denen Solarenergieerzeugungsanlagen auf mindestens 40 % der Dachfläche installiert werden und Dächer mit transparenten Dachhautmaterialien auf mindestens 40 % der Dachfläche.
- Bei privaten Stellplatzanlagen sind zu 5 Stellplätze ein mittel- oder großblütiger standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Als Anlage zur Begrünung ist eine Pflanzliste mit Empfehlungen beizulegen.
- 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 zuzurechnen.
- 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 zuzurechnen. Es sind auch Nebenanlagen zulässig.

5 Ruhender Verkehr

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

B Gestaltungsfestsetzungen

1 Grundstückseinfriedigungen

Innerhalb der Bebauungszone ist eine Einfriedigung nicht zulässig (s. Hinweis 3).

2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Seite der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und als Sammelwerbeanlagen zulässig.
- 34 Nutzungen sind maximal drei Werbeanlagen zulässig. Hinweise auf Sammelwerbeanlagen zählen dabei nicht. Mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Werbeanlagen einer Nutzungsgattung dürfen nicht mehr als 20 % der jeweiligen Frontbreite, jedoch maximal 20 m und nicht mehr als 3 m Höhe einnehmen.
- Feststehende Werbeanlagen sind auf 6 m begrenzt und dürfen 80 m über NHN nicht überschreiten. Werbeanlagen als Truck oder Auto oder jegliches Gelände nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit blinkenden, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Sammelwerbeanlagen als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungswegen in öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 8 m zulässig, wobei die Erstraßenbreite 0,25 m nicht überschreiten dürfen. Außerdem ist in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Sammelwerbeanlage“ (Pykon SW) ausnahmsweise die Errichtung eines beliebig hohen Sammelwerbeanlage, die eine Höhe von 15 m über NHN nicht überschreiten darf, zulässig. Die Konstruktion ist Anstrichfarbe der Werbung darf dabei maximal 55 mm und je Betrieb maximal 18 m betragen.

3 Fassadengliederung

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

- fassadenhafte Vertiefung der Baufront (Droptrog) um mind. 0,5 m,
- fassadenhafte Erker oder andere Vorbauten,
- fassadenhafte Ersetze und andere Zäsuren von mindestens 1 m Breite und mindestens 0,5 m Tiefe,
- fassadenhafte Glieder,
- fassadenhafte Balkenkonstruktion

4 Bauliche Gestaltung von Betriebswohnungen

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

C Hinweise

1 Denkmäler

Falls bei Bodengriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist dieses der Gemeinde Nottuln (Binnen- und Außenbereich) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Rhein- Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

2 Kampfmittel / Altlasten

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Falls dennoch ein begründeter Kampfmittelverdacht oder tatsächliche Kampfmittelvorhanden bestehen, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde ist über den Kampfmittelverdacht und die Befunde zu informieren.

3 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen zur B 525

In einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B 525 (Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStVO) dürfen hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Errichtung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, nicht errichtet werden. Weiterführende landes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

In einer Entfernung von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone § 9 Abs. 2 FStVO) bedürfen Bauvorhaben und nach anderen Vorschriften notwendige Erweiterungen der Zustimmung der zuständigen Landesverkehrsbehörde.

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone sind mit Rücksicht auf die Bundesstraße bedürfnisgemäß grundstücklich der geneigten Zustimmung gemäß § 9 Abs. 6 FStVO der Straßenbauverwaltung.

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet
 GE Gewerbegebiet

unzulässige Abstandsklassen (s. textliche Festsetzung 1.7)
 Bereiche, in denen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, entsprechend den näheren Maßgaben der textlichen Festsetzungen 1.1.2. 1.2.2 bzw. 1.3.2 sowie der Gestaltungsfestsetzung 4 ausnahmsweise zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 OK 92 m über NHN maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Gemeinschaftsanlage
- GST Zweckbestimmung Stellplatzanlage
- GEH Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatzanlage
- SW Zweckbestimmung Sammelwerbeanlage / Pykon

5. Grünflächen

offentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Uferstrandstreifen/Promenade

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

7. Ver- und Entsorgung

- Fläche für die Entsorgung
- Zweckbestimmung Glascontainer
- Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern

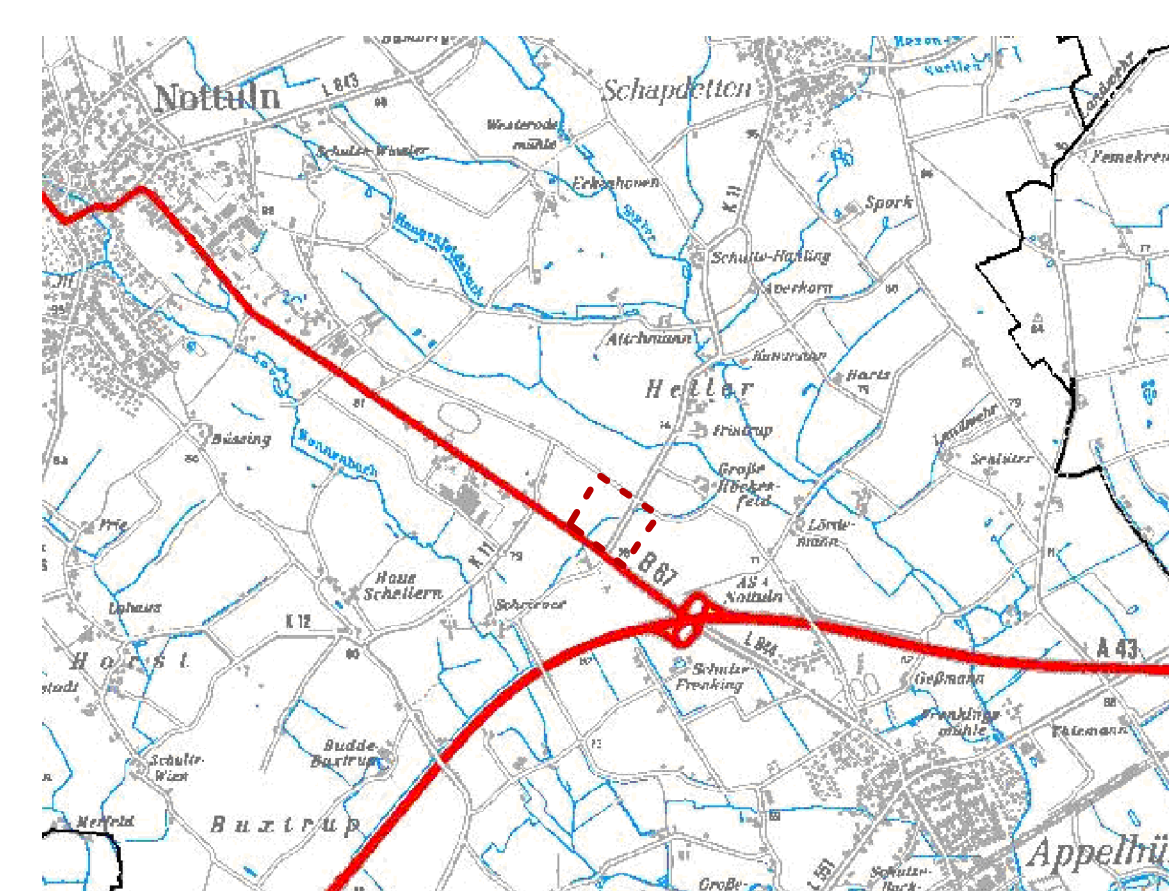
9. Sonstige Planzeichen

- mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Geltungsbereich Bebauungsplan; auch: Geltungsbereich 1. Änderung
- Abgrenzung zwischen Arten unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenbezugspunkt in Meter über NHN: Kanaldrehscheibe Knoten B 525 / K11

Gemeinde Nottuln

Bebauungsplan Nr. 109

"Gewerbe- und Industriegebiet Beisenbusch" 1. Änderung



Maßstab: 1 : 1000

Planungsstand: Planaufbereitung
bearbeitet: Milena Schauer, Karsten Fuchte, Petra Bunzel