



**Textliche Festsetzungen des  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23  
„Weberei Crone“**

**(rechtskr. 11.05.2002)**

**1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**

a) In dem mit SO 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche mit auf max. 2.400 qm (incl. einer Vorkassenzone von 200 qm) beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:

– Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke)	1.300 qm
– Fleischwaren, Käse	150 qm
– Backwaren	200 qm
– Blumen, Garten, Zoo	70 qm
– Papier, Schreibwaren	50 qm
– Drogerie, Parfümerie, Reformhaus	280 qm
– Güter des mittelfristigen Bedarfs	150 qm

Darüberhinaus sind Dienstleistungsnutzungen bis zu einer Fläche von 300 qm zulässig.

b) In dem mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - Dienstleistungsnutzung" sind Dienstleistungsbetriebe zulässig.

**2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr.1 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

a) Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit Ausnahme des denkmalgeschützten Betriebswasserturmes mit maximal 7,50 m und im Bereich des mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - Dienstleistungsnutzung" mit maximal 9,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Stellplatzzufahrt. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

- b) Die Firsthöhe der Baukörper im Bereich des mit WA 1 gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebietes" darf die Höhe von max. 9,50 m, die Traufhöhe eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Baukörper im Bereich des mit WA 2 gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebietes" darf eine Höhe von max. 11,50 m, die Traufhöhe eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße.

#### **4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**

Im Bereich der festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete" (SO 1 / SO 2) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

#### **5) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO**

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind innerhalb eines Abstandes von 40,00 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 unzulässig.

#### **6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

#### **7) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- a) Die Geräuschemissionen der Kühlaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen dürfen einen Schallleistungspegel von  $L_w = 75$  dB (A) nicht überschreiten und sind innerhalb der Einhausung anzuordnen.
- b) Entlang der östlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes (SO 2) wird in den mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m bis 3 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Das erforderliche Schalldämm-Mass der Wand beträgt mind.  $R_w = 20$  dB. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzflächen des Sondergebietes.
- c) Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Borkener Straße (K46) werden in den festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1, WA2) bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen der vorhandene oder zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ zuzuordnen ist. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist die in der folgenden Tabelle aufgeführte Anforderung an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	erforderliches $R'_{w,res}$ *des Außenbauteils in dB
I	51 bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

- d) Aufenthaltsorte im Freien sind im Bereich der festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA1/WA2) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

### 8) Gem. § 9 (1) N3. 25 BauGB

- a) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum (H, 3 x v, StU 14 -16 cm) zu pflanzen.
- b) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- c) Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel“ zur Borkener Straße ist alle 15 - 20 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Winterlinde) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
- e) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

### STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

### AUSSENWANDFLÄCHEN

- a) Im Bereich der festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete" (SO 1 und SO 2) sind die Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.

- b) Im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Die Außenwandflächen dürfen einen Anteil von 30% Holzverschalung aufweisen.
- c) Im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" ist bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

## **HINWEISE**

### **DENKMÄLER**

- a) Im Plangebiet befindet sich der denkmalgeschützte Betriebswasserturm der ehemaligen Weberei Crone. Der Betriebswasserturm ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
- b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen ( §§ 15 und 16 DSCHG NRW ).

### **ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRASSEN**

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 474 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Beleuchtungsanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gem. § 9 FStrG.

### **SCHALLIMMISSIONEN**

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Borkener Straße (K 46), die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- führen. Die als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bauflächen sind daher als „lärmvorbelasteter Bereich“ gekennzeichnet.

### **BODENKONTAMINATIONEN**

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Sanierungsplan erstellt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die Umsetzung des Sanierungsplanes ist Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen. Die betroffenen Flächen wurden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, die erheblich mit schädlichen Umwelteinwirkungen belastet sind“ gekennzeichnet.

# Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

(rechtskräftig 15.05.2006)

### 1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

In dem mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche auf max. 850 qm (davon max. 50 qm der Fläche für Aktionsware/Nebensortimente) für einen Lebensmittel-Discountmarkt beschränkt.

### 2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit maximal 6,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Stellplatzzufahrt.

Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

### 3. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Unterstellkonstruktionen von Einkaufswagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

### 5. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Dachflächen des geplanten Baukörpers des Lebensmitteldiscountmarktes sind extensiv zu begrünen und in dieser Form dauerhaft zu unterhalten.

### 6. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Die Geräuschemissionen der Kühlaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelnutzungen dürfen einen Schalleistungspegel von  $L_w = 75$  dB (A) nicht überschreiten und sind innerhalb der Einhausung anzuordnen.

6.2 Entlang der östlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes (SO 2) wird in den mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m bis 3 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Das erforderliche Schalldämm-Mass der Wand beträgt mind.  $R_w = 20$  dB. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzflächen des Sondergebietes.

### 7. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum (H, 3 x v, StU 14 -16 cm) zu pflanzen.

7.2 Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel“ zur Borkener Straße ist alle 15 - 20 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Winterlinde) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

7.3 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

7.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **AUSSENWANDFLÄCHEN**

1. Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO 2) sind die Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu einer Gesamtgröße von insgesamt max. 12 qm zulässig.

## **HINWEISE**

### **DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen ( §§ 15 und 16 DSCHG NRW ).

### **BODENKONTAMINATIONEN**

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Sanierungsplan erstellt. Die Umsetzung des Sanierungsplanes ist Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen. Die von Bodenbelastungen betroffenen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, die erheblich mit schädlichen Umwelteinwirkungen belastet sind“ gekennzeichnet.



## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

In dem mit SO 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche auf max. 2.900 qm (inkl. einer Vorkassenzone von 200 qm) beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke)	2.150 qm
- Blumen, Garten, Zoo	70 qm
- Papier, Schreibwaren	50 qm
- Drogerie, Parfümerie, Reformhaus	280 qm
- Güter des mittelfristigen Bedarfs	150 qm

Darüber hinaus sind Dienstleistungsnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von 300 qm zulässig.

### 2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 1 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit Ausnahme des denkmalgeschützten Betriebswasserturmes mit maximal 7,50 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Stellplatzzufahrt. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

### 3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO 1) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

### 4) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind innerhalb eines Abstandes von 40,00 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 unzulässig.



5) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

a) Die Geräuschemissionen der Kühlaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelnutzungen dürfen einen Schallleistungspegel von  $L_w = 75$  dB (A) nicht überschreiten und sind innerhalb der Einhausung anzuordnen.

b) Im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Baugebiet SO 1 ist die Errichtung eines Kühlaggregates mit einem Schallleistungspegel von bis zu  $L_w = 66$  dB (A) ausnahmsweise auch auf der westlichen bzw. südlichen Gebäudefassade oder auf dem Dach des Gebäudes zulässig.

c) Ausnahmen von den Festsetzungen (6.a und 6.b) können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch bei Änderung der benannten Maßgaben die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen gemäß den Vorgaben der TA-Lärm sichergestellt ist.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum (H, 3 x v, StU 14 -16 cm) zu pflanzen.

b) Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel“ zur Borkener Straße ist alle 15 - 20 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Winterlinde) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

c) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.





## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

### AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO 1) sind die Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.

## C Hinweise und Kennzeichnungen

### DENKMÄLER

a) Im Plangebiet befindet sich der denkmalgeschützte Betriebswasserturm der ehemaligen Weberei Crone. Der Betriebswasserturm ist gem. § 9 (6) BauGB in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§ § 15 und 16 DSCHG NRW).

### ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRASSEN

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 474 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Beleuchtungsanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gem. § 9 FStrG.

### BODENKONTAMINATIONEN

a) Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Sanierungsplan erstellt. Die Umsetzung des Sanierungsplanes war Voraussetzung für die Realisierung der Nutzungen. Gemäß den Vorgaben des Sanierungsplans



wurden die betroffenen Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.

b) Die Erdarbeiten im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt, Natur- und Bodenschutz des Kreises Coesfeld fachgutachterlich zu begleiten.

#### ARTENSCHUTZ

Zur Sicherung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist die Umsetzung der Baumaßnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld biologisch zu begleiten.

#### ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Zum Schutz und Erhalt des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes im Rahmen der Bauausführung ist die untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld in das Baugenehmigungsverfahren bzw. weitere baurechtliche Verfahren zur Umsetzung der Baumaßnahme zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzubinden. Die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes WHG und des Landeswassergesetzes LWG sind zu beachten.

*Die außerhalb des Geltungsbereich der 2. Änderung bestehenden textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 und dessen 1. Änderung bleiben von der Änderung unberührt und behalten innerhalb ihres Geltungsbereiches ihre Gültigkeit. Zur verbesserten Lesbarkeit wurde die Nummerierung der textlichen Festsetzungen entsprechend ihrer Reihenfolge neu angepasst.*