



## **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rottkamp II"**

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

#### **1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1 Abstandsliste 1998**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbe- und Industriegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen bestimmt sich nach den auf dem Änderungsplan abgedruckten Abstandsklassen der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW vom 2-4-1998. Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die unter den abgedruckten Abstandsklassen aufgeführt sind. **(Abstandsliste im selben Ordner aufzurufen: Abstandsliste 1998.doc)**

##### **1.2 Ausnahmen nach § 31 BauGB**

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandsliste nicht erfasste Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den Antragsunterlagen nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten Abstandsklasse entspricht.

##### **1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen**

Gemäß § 1 BauNVO sind die nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren einschl. Lampen u. Leuchten
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Badeartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ausgeschlossen.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke / Tapeten ebenfalls nicht zulässig.

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze**

In den Bereichen für die eine abweichenden Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **3. Grundstückzufahrten**

Zufahrten zum Betriebsgrundstück von der B 474 ("Konrad-Adenauer-Ring) und der K 58 ("Dülmener Str.") sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes und der Stellplätze hat ausschließlich von der Straße "Rottkamp" zu erfolgen.

## **4. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen**

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder -Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Entlang der "Dülmener Str." und entlang dem "Konrad-Adenauer-Ring" ist eine durchgehende, einheitliche Baumreihe aus hochstämmigen, heimischen Gehölzen -Eichen (*Quercus robur*) H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten ...) nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur mit einem max. 2,00 m hohen "Stahlgitterzaun" am Rande der Grünflächen zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

## **5. Höhe baulicher Anlagen**

Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um maximal zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers. In dem mit einem **A** gekennzeichneten Baufeld darf die maximale Baukörperhöhe, auf einer Grundfläche von höchstens 400 m<sup>2</sup>, 18,00 m betragen.

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

## **6. Werbeanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen und Informationsschilder zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die architektonische Gliederung, zulässig. Oberhalb der höchstzulässigen Gebäudekante sind Werbeanlagen nicht zulässig.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH. Eine Überbauung der Flächen ist nicht zulässig.

## **B. Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NW und nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Äußere Gestaltung der Baukörper**

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Metall oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

## **C. Nachrichtliche Übernahme**

1. Die Gleisrationalisierungs- und Rückbaumaßnahmen auf den Bahnbetriebsflächen sind entsprechend dem Planfeststellungsverfahren umgesetzt worden. Die aktuelle Gleissituation wird nachrichtlich übernommen.

## **D. 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 Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

### **2. Anlagen an Bundes- und Landesstraßen**

Werbeanlagen, Informationsschilder, Beleuchtungs- und Schaufensteranlagen sind innerhalb eines Abstandes bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 nicht zulässig. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474 ist jede dieser Anlagen vom Straßenbaulastträger gem. § 9 FStrG zu genehmigen.

**zugehörige Abstandsliste zum Bebauungsplan: Abstandsliste 1998**

**aufzurufen im selben Ordner: Abstandsliste 1998.doc**