



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 97 „Sondergebiet Dülmener Straße“

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

1. Zulässige Nutzungen (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe wie folgt zulässig:

- A** Baustoffmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.100 m².
- B** Lagerplatz - Freiflächenverkaufslager zum Baustoffmarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m².
- C** Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes bis zu 3.100 m² und einer Freilandverkaufsausstellung bis zu 3.000 m².
- D** Schnellrestaurant

2. Einschränkungen der zulässigen Nutzungen

A B Zentrumstypische und innenstadtschädliche Sortimente sind nicht zulässig. Die zulässigen Sortimente sind in nebenstehender Sortimentsliste aufgeführt. Als Nebensortimente dürfen nur solche Artikel geführt werden, die für die zulässigen Sortimentsgruppen und Sortimente als typischer Randbereich anzusehen sind. Ihre Größenordnung darf 7,5% der Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei in der jeweiligen Sortimentsgruppe max. 100 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden darf.

C Im Gartenfachmarkt dürfen keine zentrumstypischen, innenstadtschädlichen Sortimente wie Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation, Kunst / Antiquitäten, Baby- u. Kinderartikel, Bekleidung / Lederwaren / Schuhe, Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto / Optik, Einrichtungszubehör (ausgenommen Gartenmöbel), Haus- und Heimtextilien / Bastelartikel / Kunstgewerbe (ausgenommen Floristikartikel), Musikalienhandel, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel sowie die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen Lebensmittel / Getränke, Drogerie / Kosmetik / Haushaltswaren.

D Sonstige Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16ff BauNVO)

Die maximal zulässige Bauhöhe von einzelnen Bauteilen, wie z.B. Kaminen, Antennenmasten und dergleichen darf die Höhe von 156 m über NN im Bereich der Richtfunktrasse nicht überschreiten.

4. Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

In der besonderen Bauweise (b) sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 6 der Landesbauordnung NW bleibt davon unberührt.

5. Geh- und Fahrrecht (§ 9 BauGB)

Die Festsetzung einer Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten des Grundstücks Gemarkung Coesfeld Stadt - Flur 16 - Flurstück 138.

6. Bindung für Bepflanzungen (§ 9 BauGB)

Die Bindung für die Erhaltung von Bäumen beinhaltet gleichzeitig die Verpflichtung zur Nachpflanzung.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. Einfriedigungen

Zur B 525 und zum Gelände der Deutschen Bahn AG hin sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor wirksam durch einen etwa 2 m hohen Zaun einzufriedigen.

2. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insges. 2 m². Dabei ist ein Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m² zugelassen werden. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 525 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

3. Schaufensteranlagen

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 525 zugewandt werden sollen, sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 unzulässig.

4. Sonstige Anlagen

Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen in der Fläche zwischen der Baugrenze und der B 525 keine Lagerplätze bzw. sonstige Plätze oder Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO zugelassen werden.

C. Hinweise

1. Beleuchtungsanlagen im 40 m-Bereich der B 525 bedürfen der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gemäß § 9 FStrG.
2. Sobald die Flurstücke 32, 33 und 139 einer Sondergebietsnutzung zugeführt werden, hat der Eigentümer die im Plan festgesetzten Ausgleichsflächen herzurichten.
3. Bei zukünftigen eventuell geplanten baulichen Veränderungen im Bereich der gesichert lagernden kontaminierten Materialien ist die für Altlasten zuständige Behörde, z.Zt. die Untere Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Coesfeld, zu beteiligen, um die Genehmigungsfähigkeit klären zu lassen bzw. eine Genehmigung für das Vorhaben auf der Grundlage der zu gegebener Zeit herrschenden Rechtsgrundlagen zu erlangen.

D. Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB

Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Belastung durch PAK/EPA bis zu 177 mg/kg. Ein Sanierungskonzept ist bereits durchgeführt worden.

Sortimentsliste für die Bereiche **A** und **B**

Kernsortiment

Sortimentsgruppe -1- Grundbaustoffe für Tiefbau

- 11 Schüttgüter
- 12 Steinzeug
- 13 Betonrohre, Ringe, Formsteine
- 14 PVC- und Asbestzementrohre
- 15 Drainage, Kabelschutz u. Zubehör
- 16 Fertigteile
- 17 Straßen- und Grundstücksentwässerung, Kanalguß
- 18 Platten, Bordsteine, Pflaster, Pflasterklinker

Sortimentsgruppe -2- Grundbaustoffe für Hochbau

- 21 Bindemittel, Mörtel, Zuschlagstoffe
- 22 Wand- und Deckenbaustoffe, Rauchabzug
- 23 Verblender, Klinkerplatten
- 24 Dämmstoffe
- 25 Trockenausbau und Putzträger
- 26 Chemische Baustoffe
- 27 Dachbaustoffe, Bauprofile
- 28 Fassadenbaustoffe
- 29 Kellerfenster, Lichtschächte, Roste,
ergänzend: Sackwaren, Eigenmarken

Sortimentsgruppe -3- Holz und Holzwerkstoffe

- 31 Rundholz
- 32 Schnittholz - Tischlerholz
- 33 Schnittholz - Rundholz
- 34 Hobelware - Leisten - Parkett
- 35 Furniere, Tischlerplatten, Paneele, Schalungsplatten
- 36 Holzfaser- und Spanplatten
- 37 Weiterbearbeitetes Schnittholz
- 38 Holzwerkstoffe, Kunststoffplatten,
ergänzend: Laminat

Sortimentsgruppe -4- Baulemente

- 41 Treppen (außer Kunst- und Naturstein)

- 42 Tore, Türen und Stahlzargen
- 43 Wohnraumtüren
- 44 Fenster
- 46 Fertigrolläden, Markisen, Blenden
- 47 Fertighäuser, Garagen, Montagesysteme
- 48 Kamine, Kachel- und Kaminöfen

Sortimentsgruppe -5-
Sanitär / Heizung

- 51 Bad- und WC-Einrichtung
- 52 Armaturen
- 53 Sanitär-Zubehör
- 54 Ausstattung
- 55 Heißwassergeräte, Raumheizer, Wasseraufbereiter, Schwimmbad, Sauna
- 56 Be- und Entwässerung
- 57 Verbindungen
- 58/59 Heizungsanlagen

Sortimentsgruppe -6-
Wand- u. Bodenbeläge

- 61 Steingut (Wand- und Bodenfliesen)
- 62 Steinzeug (Wand- und Bodenfliesen)
- 63 Mosaik
- 64 Schwimmbad (Fliesen und Formstücke)
- 65 Grobkeramik
- 66 Naturstein
- 67 Betonwerkstein
- 68 Asphaltplatten
- 69 Zubehör und Werkzeug

Sortimentsgruppe -7-
Eisen, Eisenwaren

- 71 Drahtwaren
- 72 Stahlerzeugnisse, Metalle
- 73/74 Handwerkzeuge
- 75 Befestigungstechnik
- 77 Bau- und Möbelbeschläge
- 78 Maschinen und Zubehör
- 79 Bau- und Transportgeräte

Sortimentsgruppe -8-
Haus, Garten, Hobby

- 81 Gartenbereich
ergänzend: Gartenmotorgeräte, Gerätepumpen
Wintergartenmöbel

Spielgeräte

82 entfällt

zulässig sind: Kunststoffartikel

Haushaltswaren - Besen, Bürsten

Reinigungszubehör

Rollos, Jalousien, Gardinenleisten

Gardinenstangen und Zubehör

Sonderbestimmung:

Die Verkaufsfläche für das Sortiment "Haushaltswaren" wird auf max. 75 m² begrenzt. Bei dem Sortiment "Innendekoration" handelt es sich ausschließlich um Rollos, Jalousien, Gardinenleisten und Gardinenstangen einschließlich Zubehör.

84 Elektroinstallation und Zubehör

Sonderbestimmung:

Die Verkaufsfläche für das Sortiment „Lampen und Leuchten" wird auf max. 200 m² begrenzt.

85 Farben, Tapeten,

ergänzend: 120 - 150 Tapetensorten

Malerwerkzeuge und Zubehör

Füll- und Klebstoffe, Verdünnungen

86 entfällt

87 Einbauküchen

Sonderbestimmung:

Die Verkaufsfläche für das Sortiment "Einbauküchen einschl. Elektrogeräte" wird flächenmäßig auf 100 m² Verkaufsfläche begrenzt.

88 entfällt

89 Textil- und PVC-Bodenbeläge