

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Am Berkelbogen"

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO))

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Abstandserlaß NRW vom 2-4-1998. Im Bebauungsplan sind die in den einzelnen Bereichen **nicht zulässigen** Betriebe und Anlagen aufgeführt. Die Abstandsliste ist auf dem Plan mit abgedruckt.

2. Ausnahmen nach § 31 BauGB

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandsliste nicht erfasste Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten Abstandsklasse entspricht.

3. Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

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

- Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

- Gastronomiebetriebe ausnahmsweise zulässig

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (Haupt-) Sortimenten nicht zulässig:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Blumen
14. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

3.2 Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit den vorstehenden Sortimenten in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (Haupt-) Sortimenten ausnahmsweise zulässig:

1. Antiquitäten
2. Elektrohaushaltswaren

3.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das Grundstück der Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 6, Flurstück 1091, festgesetzt, dass Erneuerungen oder Änderungen des genehmigten Lebensmitteldiscounters zulässig sind. Dabei darf die genehmigte Verkaufsfläche von 650 m² nicht überschritten werden. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zu Ziff. 3 und der Festsetzung GE vereinbar sind.

3.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das Grundstück der Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 6, Flurstück 931 festgesetzt, dass Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Getränkemarktes zulässig sind. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu max. 400 m² ist ausnahmsweise zulässig. Nutzungsänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zu Ziff. 3 und der Festsetzung GE vereinbar sind.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

In den Bereichen, für die eine abweichende 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.

5. Pflanzgebot / Grünflächen / Wasserflächen / Einfriedigungen

Die als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind in dieser Fläche ausgeschlossen.

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder - Spitzahorn (*Acer platanoides*) H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen.

Die entlang der Borkener Straße festgelegten Standorte sind mit hochstämmigen, heimischen Gehölzen - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") - H, 3xv, StU 18-20 cm in regelmäßigen Abständen zu bepflanzen. Die genauen Standorte sind auf die örtliche Situation (Zufahrten, Umbau Borkener Straße) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Alle gemäß zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zu bepflanzen 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. Sämtliche Anpflanzungen haben in der direkt nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

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" angrenzend an die Verkehrsflächen zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

6. Höhe baulicher Anlagen

Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um maximal zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigungen der im Nahbereich verlaufenden Richtfunktrasse erfolgt.

7. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen und Informationsschilder nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Gesamtgröße von 2 m², dabei ist von der äußeren Kante der Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen und Informationsschilder innerhalb der überbaubaren Flächen darf max. 2% der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes betragen. Die Anordnung und Gestaltung der Anlagen ist auf die Architektur und Gliederung der Gebäude abzustimmen. Materialien und Farben, die eine hochglänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen nicht zulässig.

8. 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 dieser Flächen ist ausgeschlossen.

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. Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW)

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die Mischwasserkanalisation der Straßen "Am Berkelbogen" und "Borkener Straße" einzuleiten

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 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu genehmigen.

3. Altlasten

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Bereiche (ehem. Stoffdruckerei und Tankstelle), die in den Jahren 1983 bzw. 1998 vollständig saniert wurden. Die Kennzeichnung wurde vorsorglich vorgenommen, um darauf hinzuweisen, dass es grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass darüber hinaus auch lokal noch schädliche Bodenverunreinigungen vorliegen können. Wenn sich Auffälligkeiten (Farbe, Geruch,...) zeigen, sind alle weiteren Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.