



## **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. 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die ihre Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung durch gutachterliche Stellungnahme / Einzelfallprüfung nachgewiesen haben.

#### **2. Zulässigkeit sonstiger Nutzungen**

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

- 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. 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. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel                    ausgeschlossen.

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

### **Ausnahme**

Eine Ausnahme ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetrieb ausgeübt wird. Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK).

Erweiterungen für bestehende Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Größe von maximal 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Innerhalb dieser 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, darf die Größe der Verkaufsfläche für Nebensortimente max. 20 m<sup>2</sup> betragen.

### **3. 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.

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

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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 beplantenden 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.

### **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.

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.

## **6. Werbeanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen und Informationsschilder nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Gesamtgröße von 2 m<sup>2</sup>, 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.

## **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 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 "Borke-ner 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.