

Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Otterkamp III"

Im Änderungsbereich gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

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 Abstandliste 1998

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

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

1.2 Ausnahmen nach § 31 BauGB

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen zulässig, die nach der Abstandliste einen größeren Abstand erfordern, wenn ihre Unschädlichkeit durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandliste 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 § 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 und Leuchten
 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. 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.

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, produzierenden Gewerbebetrieb ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.

Hierfür darf die Obergrenze von max. 10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschritten werden.

2. 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.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. 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 20-25 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" zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

4. 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) kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung der im Nahbereich verlaufenden Richtfunktrasse (max. mögliche Höhe der Bauteile 131 m ü. NN) erfolgt.

5. 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 Architektur und Gliederung, zulässig. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen nicht erlaubt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen dienen der Versorgung des Gebietes. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Flächen bzw. die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

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, Holz, Metall oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

C. Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW)

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in das angrenzende Gewässer (Tüskenbach) einzuleiten.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden.

Das belastete Niederschlagswasser und das Schmutzwasser ist in die Trennkanalisation in der Straße Erlenweg einzuleiten.

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

Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei dem betroffenen Grundstück (Erlenweg 141) handelt es sich um das ehem. Betriebsgrundstück der Dr. Heinze Chemie GmbH.

Auf dem Grundstück sind Bauvorhaben nur nach Durchführung von Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen mit Genehmigung der Unteren Bodenschutzbehörde möglich.

E. Nachrichtliche Übernahme

Für die Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen wird im Zusammenhang mit dem Verfahren nach § 31 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Darstellungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

F. 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. Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt keine Kampfmittelbelastung vor.