

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

In dem mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche auf max. 850 qm (davon max. 50 qm der Fläche für Aktionsware/Nebensortimente) für einen Lebensmittel-Discountmarkt beschränkt.

### 2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit maximal 6,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Stellplatzzufahrt.

Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

### 3. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Unterstellkonstruktionen von Einkaufswagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

### 5. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Dachflächen des geplanten Baukörpers des Lebensmitteldiscountmarktes sind extensiv zu begrünen und in dieser Form dauerhaft zu unterhalten.

### 6. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Die Geräuschemissionen der Kühlaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen dürfen einen Schalleistungspegel von  $L_w = 75$  dB (A) nicht überschreiten und sind innerhalb der Einhausung anzuordnen.

6.2 Entlang der östlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes (SO 2) wird in den mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m bis 3 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Das erforderliche Schalldämm-Mass der Wand beträgt mind.  $R_w = 20$  dB. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzflächen des Sondergebietes.

### 7. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum (H, 3 x v, StU 14 -16 cm) zu pflanzen.

7.2 Entlang der Grenze der festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel“ zur Borkener Straße ist alle 15 - 20 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Winterlinde) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

7.3 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

7.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **AUSSENWANDFLÄCHEN**

1. Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO 2) sind die Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu einer Gesamtgröße von insgesamt max. 12 qm zulässig.

## **HINWEISE**

### **DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### **BODENKONTAMINATIONEN**

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Sanierungsplan erstellt. Die Umsetzung des Sanierungsplanes ist Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen. Die von Bodenbelastungen betroffenen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen, die erheblich mit schädlichen Umwelteinwirkungen belastet sind“ gekennzeichnet.