

## **Textliche Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Heerdmer Esch"**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).**

#### **1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1** Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

**1.2** Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.3** Ausnahmsweise nicht zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**1.4** Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt keine Gliederung nach Abstandserlass. Die heute vorhandenen Nutzungen dienen den hier angesiedelten Betrieben und sind somit aufgrund des Bestandsschutzes weiterhin zulässig. Es handelt sich um einen mit Lärm und Geruch vorbelasteten Bereich. Bauliche Änderungen oder Erweiterungen der vorhandenen Betriebe sowie die Errichtung weiterer Betriebsarten können zugelassen werden, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine Immissionskonflikte mit den schutzwürdigen Gebieten auftreten.

**1.5** Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

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

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, 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.

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

#### **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 oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### 3. Grundstückzufahrten

Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken von der K 46 sind nur an den im Bebauungsplan dargestellten Einfahrtsbereichen zulässig.

### 4. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen

PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder -Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") H, 3xv, StU 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Vegetationsfläche muss pro Baum 6 m<sup>2</sup> betragen.

Entlang der "Borkener Straße" ist eine durchgehende, einheitliche Baumreihe aus hochstämmigen, heimischen Gehölzen / H, 3xv, StU 18-20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

In dem mit **A** gekennzeichneten Bereich ist als Ersatz für die beanspruchte „Forstfläche“ im nördlichen Zufahrtsbereich eine „Ersatzaufforstung“ in dem Verhältnis 1:2 anzulegen. Die Anpflanzung muss aus 80 % Stieleiche und 20 % Hainbuche, Hochstämme (H, 3xv, StU 18-20 cm) bestehen.

Die im Randbereich der K 46 auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Westfleisch vorhandene Buchenhecke, sowie die vorhandenen Grünstrukturen in dem mit einem **B** gekennzeichneten Bereich, sind dauerhaft zu erhalten und aufzuwerten.

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind fachgerecht mit standortgerechten einheimischen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern, Gebüsch und Feldgehölzen) im Pflanzverband 1,5 x 1,5 m flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestpflanzgröße in diesen Flächen beträgt bei Sträuchern 60-100 cm und bei Bäumen 80-120 cm.

Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten ...) nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur mit heimischen, ortstypischen Hecken oder mit einem max. 1,80 m hohen, transparenten "Metallzaun" zulässig. Bezugshöhe hierfür ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

### 5. Sichtfelder

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden, baulichen oder sonstigen Nutzung oder Bepflanzung über 0,70 m Höhe - bezogen auf das Straßenniveau der K 46 - freizuhalten.

### 6. Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauONW sind.

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

Für die Lärm- und Sichtschutzwälle werden Mindesthöhen festgesetzt, gemessen vom jeweiligen natürlichen Geländeniveau bis zur Wallkrone.

### 7. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw., zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper, zulässig. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen nicht erlaubt.

Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem Erdboden und eine Größe von 5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Materialien und Farben, die eine hochglänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig.

## **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, Holz oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

In dem Baugebiet sind alle Dachformen bis zu einer Neigung von 30° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Abweichung aus betrieblichen oder konstruktiven Gründen erforderlich ist.

## **C. Festsetzungen nach 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)**

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. wasserdurchlässiger Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. zu belegen. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser ist in die Trennkanalisation in der K 46 einzuleiten.

## **D. Hinweise**

### **1. Denkmäler**

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel Fundamente 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 / Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt keine Kampfmittelbelastung vor. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.