

Textliche Festsetzungen zum -Entwurf- Bebauungsplan Nr. 114 „Rebrügge“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach 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 (GE) nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW vom 02.04.1998. Im Bebauungsplan sind die in den einzelnen Bereichen **nicht zulässigen** Betriebe und Anlagen aufgeführt.

Die Abstandsliste ist auf dem Plan mit abgedruckt.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (Haupt-) Sortimenten im Gewerbegebiet **GE** 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.

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

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. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB "Mischgebiet" (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (2) Abs. 6 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) aufgrund der Nähe zum vorhandenen Gewerbebetrieb wie folgt festgesetzt.

3.1 Für die im Mischgebiet **MI** festgesetzten Nutzungen gilt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (Haupt-) Sortimenten
 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.
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs.3 Nr.2.

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

3.3 Die Errichtungen bzw. die baulichen Änderungen oder Erweiterungen der Betriebe oder weitere Betriebsarten können zugelassen werden, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine Immissionskonflikte mit den schutzwürdigen Wohnnutzungen auftreten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

4.1 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 (o) festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten.

4.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Grundstückszufahrten

Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken von der K 46 „Borkener Straße“ sind nur an den im Bebauungsplan dargestellten Einfahrtsbereichen zulässig. Bestehende Zufahrten sind entsprechend als Zulässig gekennzeichnet.

6. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen

6.1 Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Eichen- Hainbuchen-Feldgehölz östlich der Ausstellungshalle

Die Aufforstung soll im Reihen- und Quadratverband flächendeckend mit Eichen bepflanzt werden (1 Pflanze pro 2 m²). Als Hauptbaum ist die Stieleiche (*Quercus robur*) mit einer 30 %-igen Beimischung von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) vorgesehen.

Abk.	Pflanzenart deutscher Name	Pflanzenart wissenschaftl. Name	für 200 m ²	für 1.168 m ²
STEI	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	70	409
HB	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	30	175
		Summe	100	584

Pflanzgrößen: Stieleiche, 2x verpflanzt
Hainbuche, 2x verpflanzt
Heister mit Ballen, 125/150 cm

6.2 Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Interne Anpflanzung einer 3-reihigen Baumhecke entlang der westlichen Parzellengrenze.

Abk.	Pflanzenart deutscher Name	Pflanzenart wissenschaftl. Name	für 60 m ²	für 466 m ²
SL	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	9	70
WD	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	10	77
HU	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	8	62
HA	Hasel	<i>Corylus avellana</i>	8	62
HR	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4	31
SH	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	4	31
PF	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	3	23
EI	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	2	16
FA	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	4	31
HB	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	4	31
ES	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	2	16
KD	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	2	16
		Summe	60	466

Pflanzgrößen: Stieleiche, 2x verpflanzt
Hainbuche, 2x verpflanzt
Heister mit Ballen, 125/150 cm
alle anderen Gehölze 2x verpflanzt
ohne Ballen, 60/100 cm

Das Pflanzschema ist entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan herzustellen.

6.3 Abpflanzung zum Nachbargrundstück mit dauergrünen Gehölzen (Kirschlorbeer und Eibe)

Die Abpflanzung soll im Reihen- und Quadratverband flächendeckend mit Kirschlorbeer und/oder Eibe erfolgen (1 Pflanze pro 1 m²). Für die Anpflanzung wird kein Pflanzschema vorgegeben, sie ist fachgerecht vor Ort anzulegen.

Abk.	Pflanzenart deutscher Name	Pflanzenart wissenschaftl. Name	für 100 m ²	für 253 m ²
KL	Kirschlorbeer	<i>runus laurocerasus</i>	50	127
EB	Eibe	<i>Taxus baccata</i>	50	126
		Summe	100	253

Pflanzgrößen: Heister mit Ballen, 125/150 cm

6.4 Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhalt des verbleibenden Feldgehölzes südlich der Borkener Straße. Aufhebung der Waldbindung nach Landesforstgesetz (LFoG).

6.5 Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Externe Aufforstung eines strukturell angereicherten Waldes.

Walderstaufforstung im Sinne des Landesforstgesetzes (LFoG).

Die Aufforstung soll im Reihen- und Quadratverband flächendeckend mit Eichen bepflanzt werden (1 Pflanze pro 2 m²).

Als Hauptbaum ist die Stieleiche (*Quercus robur*) mit einer 30 %-igen Beimischung von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) vorgesehen.

Die Waldfläche soll strukturell angereichert werden, um auch die Ausgleichsfunktion für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild nach dem Landschaftsgesetz zu erfüllen.

Hierzu ist die Anlage und Integration eines Teiches sowie die Anlage eines Waldsaums angedacht.

Die Kernfläche soll aber im Reihen- und Quadratverband aufgeforstet werden.

Hierfür steht eine genügend große Fläche im näheren Umfeld des Eingriffs zur Verfügung.

6.6 Kompensationsfestsetzung für die Mischgebiete MI

Für die im Plangebiet dargestellten Mischgebiete liegen keine konkreten Bauabsichten vor.

Aus diesem Grund wird für die aus der GRZ 0.4 resultierenden überbaubaren Fläche eine Kompensationspflicht festgesetzt. Für jedes einzelne Bauvorhaben im Mischgebiet ist ein Bilanzierungsnachweis analog dem angesetzten Schema im LBP (Landschaftspflegerischen Begleitplan) durchzuführen und umzusetzen.

6.7 Eine Grundstückseinfriedigung des GE- Gebietes und der südlichen MI- Gebiete ist unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes mit einem Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m über jeweiligem Gelände zulässig. Für die nördlichen MI- Gebiete sind für den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nur lebende Hecken bzw. Zäune eingebunden in lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 75 cm über Gelände zulässig.

7. Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhe-Null (NN). 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.

8. Werbeanlagen

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

Bei frei stehenden Werbeanlagen des GE- Gebietes und der südlichen MI- Gebiete darf eine Höhe von 5,0 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 5,0 m² nicht überschritten werden.

Bei frei stehenden Werbeanlagen der nördlichen MI- Gebiete darf eine Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 2,0 m² 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 in den Mischgebieten müssen sich den bestehenden Gestaltungen aus Mauerwerk, Putz und Holz angleichen. Dabei sind Materialkombinationen mit Stahl und Glas zulässig.

Die Gebäudefassaden im Gewerbegebiet sind aus Metall, Mauerwerk, Sichtbeton bzw. Holz sowie mit Materialkombinationen aus Stahl und Glas zulässig,

In den Mischgebieten sind alle Dachformen mit einer Neigung von 30° - 50° in den nördlichen und 0° - 30° in den südlichen MI- Gebieten zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Abweichung aus betrieblichen oder konstruktiven Gründen erforderlich ist.

C. Festsetzungen nach 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)

1. Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr.11, 15 und 25a BauGB sowie § 51a Landeswassergesetz)

Im Rahmen der Reduzierung der negativen ökologischen Folgen der Bebauung wird eine weitgehende Versickerung des Regenwassers angestrebt.

1.1 Niederschlags- und Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke in dem GE- Gebiet. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen von Gebäuden und Nebengebäuden ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Geeignet gem. dem Bodengutachten sind Mulden- bzw. Rigolensysteme.

Garagenzufahrten, offene Stellplätze oder andere befestigte Flächen sind nur mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen, Fugensteinen, Schotterrassen o. ä. herzustellen. Ausnahmsweise zugelassen werden versiegelnde Materialien wie Betonsteinpflaster, asphaltierte Flächen o.ä., wenn sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen über die angrenzenden Flächen mit belebten Bodenschichten zur Versickerung zu bringen ist. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

1.2. Gemäß §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz ist vor Baubeginn der Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

1.3. Das Schmutzwasser der geplanten baulichen Anlagen in dem GE- Gebiet ist an den Mischwasserkanal der K 46 „Borkener Straße“ anzuschließen.

1.4. Das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser der MI- Gebiete ist in die Mischkanalisation der K 46 „Borkener Straße“ einzuleiten. PKW- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (mit mind. 25% Fugenanteil), z. B. wasserdurchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. zu belegen. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

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. Kampfmittel / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach Informationen der Bezirksregierung Arnsberg eine Kampfmittelbelastung vor. Vor jeglicher Bodenbewegung durch geplante Bautätigkeiten ist eine örtliche Überprüfung auf Kampfmittelbelastung durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld (Tel. 02541-939 1309) oder der Polizei zu verständigen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.