

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Bauutzungsverordnung (BauNVO)**

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

- Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise nicht zulässig sind:
  - Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsräte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt keine Gliederung nach dem Abstandsmaß. Die heute vorhandenen Nutzungen dienen den hier angeordneten 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 Betriebsstätten können zugelassen werden, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine Immissionskonflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen 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:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren einschl. Leuchten
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spezialwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Carvingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Möbel
- Tiere und Tierhaltung, 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. Grundstückszufahrten**

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

**4. Pflanzgebiet / Grünflächen / Einfriedigungen**

PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstülpen. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (Tilia coronata) oder -Spitzahorn (Acer platanoides; "Emerald Queen") H, 3cv, SU 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Vegetationsfläche muss pro Baum 5 m<sup>2</sup> betragen.

Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht an verschiedenen Stellen die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen. Dort sind hochstämmige, heimische Gehölze H, 3cv, SU 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb einer Baumreihe sind gleiche Arten zu verwenden.

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

Alle gemäß zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zu bepflanzen 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.

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

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

**5. Sichtfelder**

Sichtfelder sind von jeglicher sich behindernden, 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 (NN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauNVO 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 Walmkante.

**7. Werbeanlagen**

Außenhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. zulässig. Innenhalb 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 nicht erlaubt.

Bei frei stehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

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

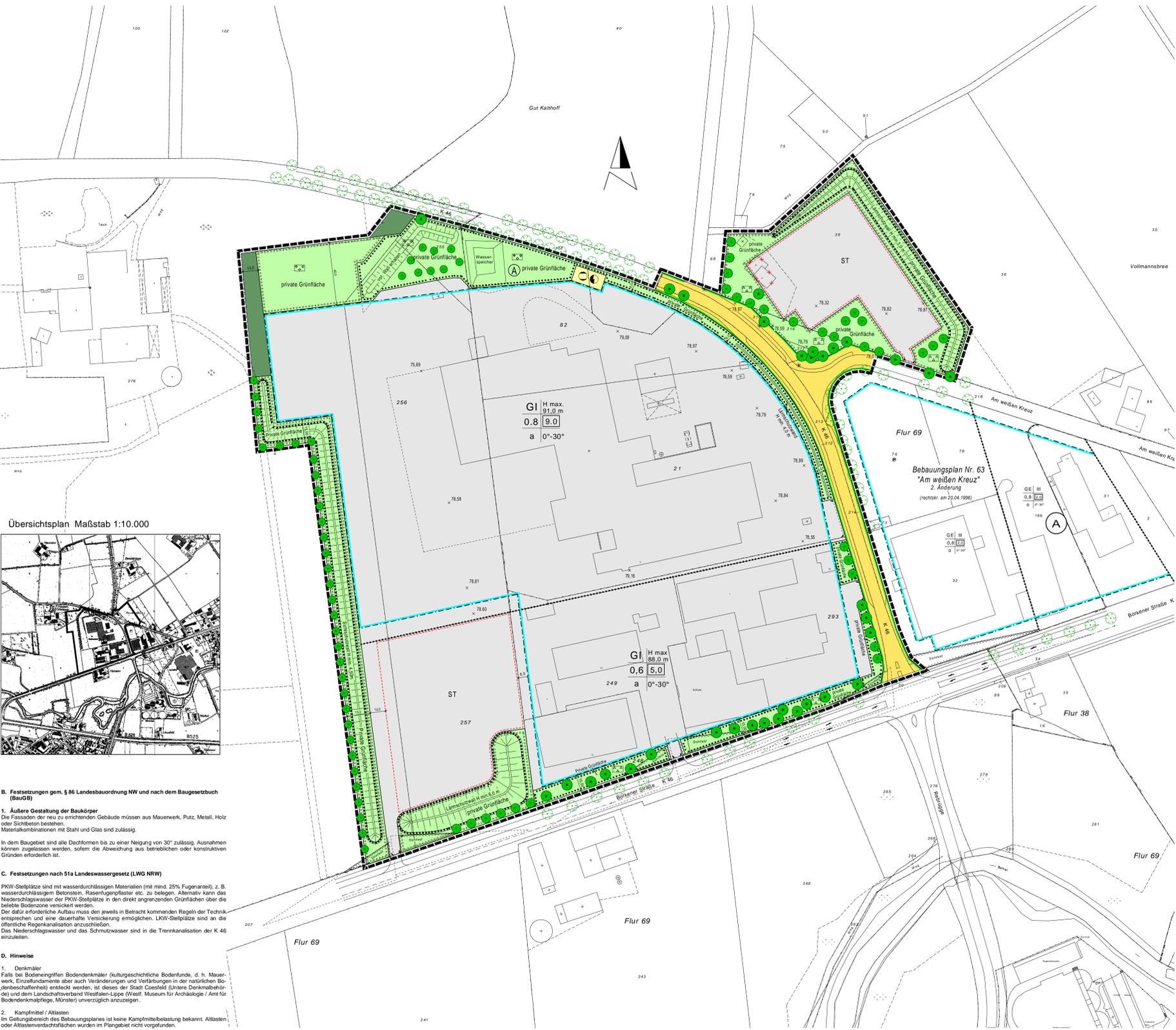
**8. Festsetzungen zum Lärmschutz**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den erweiterten Betrieb des Schlächthofes der Fa. Westfleisch sind bauliche und anlagenrechtliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. Art und Umfang sind in dem Schallgutachten Nr. 505106 (Upperkamp +Partner GmbH) ausgeführt und dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- der bestehende Pkw-Stellplatz (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 69, Flurstück 78) ist östlich in Richtung Wohnhaus „Am weißen Kreuz“ 17 mit einer Wand (H=3,00m) zu versehen
- der geplante Pkw-Stellplatz nördlich der Straße „Am weißen Kreuz“ ist in Richtung Nordwest und Nordost mit einem Wall (H=3,00m) abzusichern
- zur Vermeidung der Lärminmissionen aus dem Bereich der Viehhaltanlage ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,00m zu errichten
- die geplante Stellplatzanlage im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 69, Flurstück 257) ist in Richtung der „Hofstraße Homann“ mit einem Wall von mindestens 6,00m Höhe zu versehen
- die Nutzung des v. g. Flurstücks 257 darf nur von Pkw und Lkw ohne laufende Kühlaggregate erfolgen
- bei den Einladungen und im Wartebereich sind die fahrzeuggenauen Kühlaggregate elektrisch zu betreiben
- Kühlfridge sind zur Nachtzeit möglichst weit nördlich abzustellen, z. B. durch Ausweisung von Nachtstellplätzen

Bei der Errichtung von Lärmschutzwänden sind gepörlte Aufbauten zu verwenden. Sind alternative Aufbauten geplant, müssen diese über ein Bauzustandsmodell von mehr als 25 dB verfügen und sind mit dem Schallgutachter abzustimmen. Die Wände sind fugendicht zu erstellen. Zur Vermeidung von Mehrfachreflexionen sind die Wände auf der schallzugewandten Seite schallsorbierend zu gestalten.



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



**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 wasserdruchlässigen Materialien (mit mind. 25% Fugenanteil), z. B. wasserdruchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. zu belegen. Alternativ kann das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze in den direkt angrenzenden Grünflächen über die beliebte Bodenzone versickert werden.

Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen. LKW-Stellplätze sind an die öffentliche Regenkanalisation anzuschließen.

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

**D. Hinweise**

1. Denkmäler Falls bei Bodenergriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente oder auch Verfallenen 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 ist keine Kampfmittelelastung bekannt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

**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 wasserdruchlässigen Materialien (mit mind. 25% Fugenanteil), z. B. wasserdruchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. zu belegen. Alternativ kann das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze in den direkt angrenzenden Grünflächen über die beliebte Bodenzone versickert werden.

Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen. LKW-Stellplätze sind an die öffentliche Regenkanalisation anzuschließen.

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

**D. Hinweise**

1. Denkmäler Falls bei Bodenergriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente oder auch Verfallenen 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 ist keine Kampfmittelelastung bekannt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

**Zeichenerklärung**

**§ 9 Bau GB und BauNVO**

**Art der baulichen Nutzung**

GI	Industriegebiet	
----	-----------------	--

**Maß der baulichen Nutzung**

0,8	Grundflächenzahl GRZ	Baugebiet	Gebäudehöhe
5,0	Baumassenzahl BMZ	GRZ	BMZ
H max. 91,0 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über NN	Bauweise	Dachneigung
H min. 4,50 m	minimale Höhe Sichtschutzwall / Lärmschutzwall über vorh. Gelände / Lärmschutzwand		

**Bauweise**

a	abweichende Bauweise	Baugrenze
---	----------------------	-----------

**Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie
		Einfahrtbereich

**Flächen für Wald**

	Flächen für Wald
--	------------------

**Flächen für Versorgungsanlagen**

	Zweckbestimmung:
	Gas
	Elektrizität

**Grünflächen**

	Zweckbestimmung:
	Parkanlage
	Gehölzbestand

**Abbruch Gebäude**

	Abbruch Gebäude
--	-----------------

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

	Anpflanzung von Bäumen
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

	Zweckbestimmung:
	St. Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen g. Gehrecht i. Fahrrecht i. Leitungsrecht

**Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen**

	Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen
--	---

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

**§ 86 BauO NW**

0°-30°	festgesetzte Dachneigung
--------	--------------------------

**Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW**

19	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)	x	Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)
----	---	---	---------------------------------------



**Entwurf und Bearbeitung:**

Der Bürgermeister Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A. \_\_\_\_\_

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planungsvereinbarung 1200. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von August 2004.

Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing. \_\_\_\_\_

**Verfahren**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. F. der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 214), 1998 (I S. 107), zuletzt geändert durch Art. 1, 4, 6 des vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1598)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 125), zuletzt geändert am 04.05.2004 (BGBl. I S. 466)
- § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 259), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259)
- § 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259)

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungs-termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Der Rat hat am diesen Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NRW am als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgeföhrt:

Coesfeld, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Maßstab 1:1000

Gemarkung Coesfeld-Kspfl Flur 20, 69 Ausfertigung

Coesfeld, \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Schriftführer



**Stadt Coesfeld**

**Entwurf**

**Bebauungsplan Nr. 82**

**„Heermer Esch“**

Maßstab 1:1000

Gemarkung Coesfeld-Kspfl Flur 20, 69 Ausfertigung