

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

- 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 Aufsichtspersonen und Betriebsräte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- 1.4 Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt keine Gliederung nach dem Abstandsmaß. Die heute vorhandenen Nutzungen dienen den hier angesprochenen 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:

- 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. Drogens, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichböden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. 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 überstatten. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (Tilia coronata 'Rancho') oder -Spitzahorn (Acer platanoides 'Emerald Queen') H, 30v, SU 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Vegetationsfläche muss pro Baum 5 m² betragen.

Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht an verschiedenen Stellen die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen. Dort sind hochstämmige, heimische Gehölze H, 30v, 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.

Innere 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 Geländeeinwa.

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 Geländeeinwa bis zur Wälkante.

7. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist firmenbezogene Eigenwerbung an den Gebäuden, gestrichlich abgegrenzt 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 Geländeeinwa und eine Gesamtgröße von 5 m² nicht überschritten werden. Materialien und Farben, die eine hochglänzende, eine grelle oder eine Signalfarbkombi ergeben, sind unzulässig.

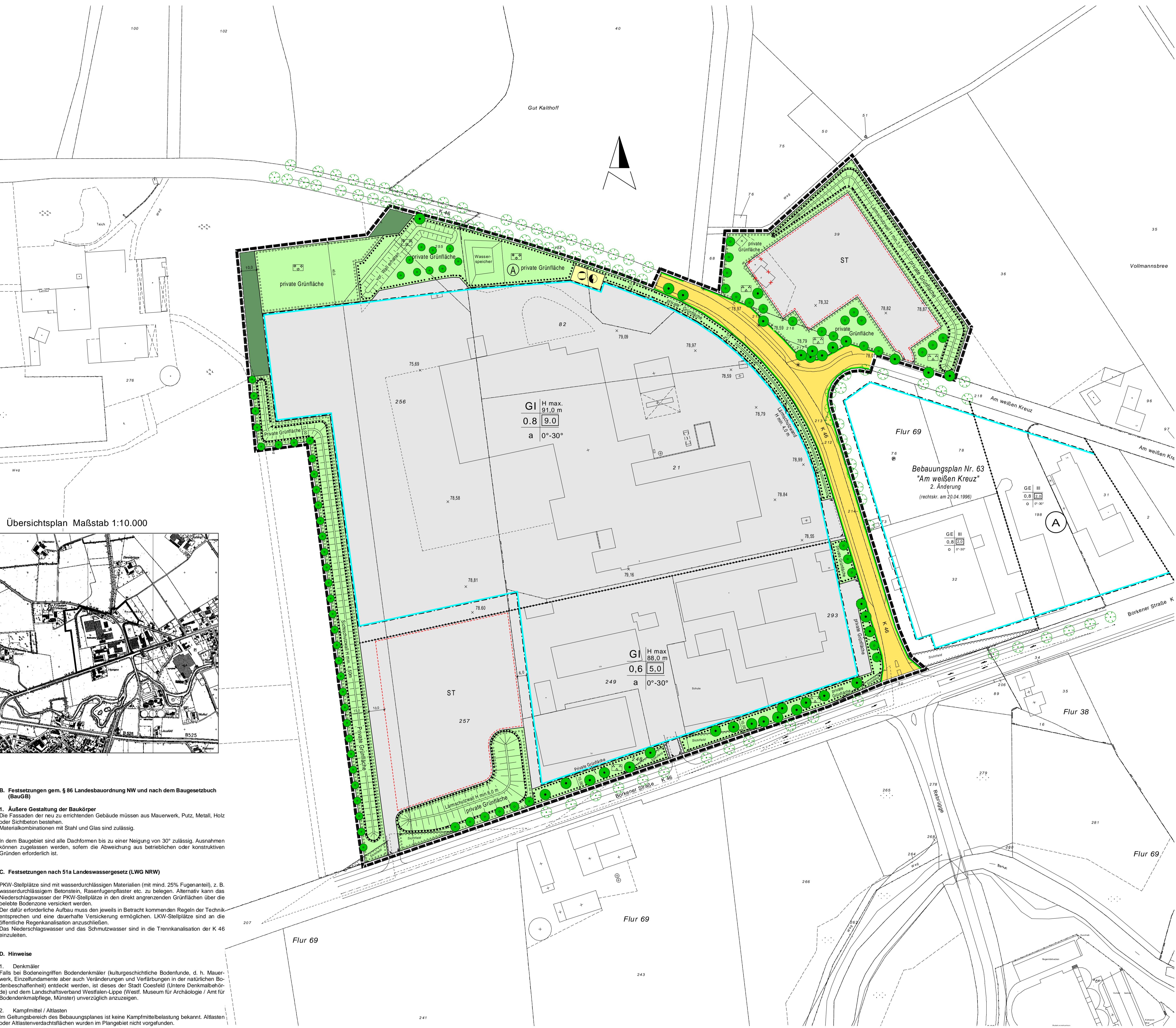
8. Festsetzungen zum Lärmschutz

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 ostlich 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
- Kühlfahrzeuge 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 20 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.

C. Festsetzungen nach 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)

PKW-Stellplätze sind mit wasserdruchlässigen Materialien (mit mind. 25% Fugenanteil), z. B. wasserdruchlässigem Betonstein, Rasenfügenpflaster 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, Einzelbauwerke oder auch Verfallenen und 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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: GI (Industrial area symbol) - Industriegebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Table with 4 columns: Symbol, GRZ, BMZ, and Description. Row 1: 0.8 (GRZ symbol) - Grundflächenzahl GRZ. Row 2: 5.0 (BMZ symbol) - Baumassenzahl BMZ. Row 3: H max 91.0 m - maximale Gebäudehöhe in Metern über NN. Row 4: H min 4.50 m - minimale Höhe Sichtschutzwall / Lärmschutzwall über vorh. Gelände / Lärmschutzwand.

Bauweise

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: a (dashed line symbol) - abweichende Bauweise. Row 2: (solid line symbol) - Baugrenze.

Verkehrsflächen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: Yellow box - Straßenverkehrsfläche. Row 2: Green line - Straßenbegrenzungslinie.

Flächen für Wald

Table with 1 column: Green box - Flächen für Wald.

Flächen für Versorgungsanlagen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: Yellow box - Flächen für Versorgungsanlagen. Row 2: Gas symbol - Zweckbestimmung: Gas. Row 3: Electricity symbol - Zweckbestimmung: Elektrizität.

Grünflächen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: Green box - Grünflächen. Row 2: Parking symbol - Zweckbestimmung: Parkanlage. Row 3: Hedge symbol - Zweckbestimmung: Gehölzbestand.

Abbruch Gebäude

Table with 1 column: Red X symbol - Abbruch Gebäude.

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: Dashed line - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Row 2: Dotted line - Umgrenzung von Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Row 3: Green circle - Anpflanzung von Bäumen. Row 4: Red circle - Bindung für die Erhaltung von Bäumen.

Lärmschutzwand

Table with 1 column: Dashed line symbol - Lärmschutzwand.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: Dashed line - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Row 2: Dotted line - Zweckbestimmung: St. Stellplätze. Row 3: Solid line - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen g. Gehrecht. f. Fahrrecht. r. Leitungsrecht.

Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen

Table with 1 column: Dashed line symbol - Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Table with 1 column: Dashed line symbol - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

§ 86 BauO NW

Table with 1 column: 0°-30° - festgesetzte Dachneigung.

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

Table with 2 columns: Symbol and Description. Row 1: 19 (grey box) - Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand). Row 2: X (grey box) - Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand).



Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planungsverordnung 1200. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von August 2004.
Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing.

Verfahren

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 214), 1998 (I S. 107), zuletzt geändert durch Art. 1, 4, 6 des vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1598)
2. 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)
3. § 66 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)
4. § 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)
5. Landesplanungsgesetz (LWG NW) 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.
Coesfeld, Der Bürgermeister
Bürgermeister Schriftführer
i.A.

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

Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

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

Coesfeld, Der Bürgermeister
Bürgermeister Schriftführer
i.A.

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

Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

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

Coesfeld,
Bürgermeister
Schriftführer
Bürgermeister

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
i.A.

City logo and contact information for Stadt Coesfeld, Entwurf Bebauungsplan Nr. 82 'Heerdmr Esch', Maßstab 1:1000, Gemarkung Coesfeld-Kspfl Flur 20, 69 Ausfertigung.