

Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Otterkamp II"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (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 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW vom 9/7/1982. Im Änderungsbereich sind damit nur die in der Liste gekennzeichneten Betriebe oder Anlagen mit den Nummern 72-182 (Abstandsklasse VI-VIII) zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, 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. 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 besondere Bauweise (b) 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 zulässig.

3. Grundstückszufahrten

Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken sind nur an den im Bebauungsplan dargestellten Einfahrtsbereichen zulässig.

4. Sichtfelder

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

5. Einfriedigungen

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

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) Bau-ONW 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.

7. 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 nicht erlaubt.

Bei frei stehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländenniveau nicht überschritten werden.

Die Gesamtgröße aller Werbeanlagen darf max. 5 m² betragen.

Materialien, Farben oder sonstige Effekte 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 (mit mind. 25% Fugenanteil), z. B. wasserdurchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. zu belegen.

Der dafür erforderliche Aufbau muss den Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

LKW-Stellplätze sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das sonstige Niederschlagswasser und das Schmutzwasser sind in die Trennkanalisation in der *Dieselstraße* einzuleiten.

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 ist keine Kampfmittelbelastung bekannt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.