

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung – Änderungsbereich B

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von insges. 850 qm Verkaufsfläche, als Einzelobjekt jedoch max. 770 qm zulässig

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen nach § 6 Abs.2 Nr.7 nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen von Tankstellen und KFZ-Waschanlagen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahme nachgewiesen wird

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen KFZ-Waschanlage in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO)

ausgeschlossen.

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen gem. so genannter „Coesfelder Liste“ entsprechend Einzelhandelsgutachten GMA, Köln, Dezember 2006:

- Drogerie- und Kosmetikartikel, Reinigungsmittel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätsartikel (medizinisch und orthopädische Artikel)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Zooartikel / Tiere / Heim- und Kleintierfutter
- Bücher / Zeitschriften
- Papier- / Büro- / Schreibwaren
- Spielwaren / Bastelartikel
- Bekleidung
- Wäsche
- Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren inkl. Lampen und Leuchten
- Ton- / Bildträger
- Computer, Computerteile und Software
- Telekommunikation
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Antiquitäten / Kunst(-gewerbe) inkl. Spiegel
- Elektroinstallation / -zubehör
- Heimtextilien / Bettwaren / Gardinen
- Foto
- Optik, Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Fahrräder / -Zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe neu zu errichtender Gebäude muss ein Mindestmaß von 6.0 m einhalten und darf das Höchstmaß von 8.0 m nicht überschreiten. Das Maß berechnet sich nach dem Abstand zwischen fertigem Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt Außenwandflächen / Dachhaut des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Gebäudehöhe anzusetzen. Im rückwärtig gelegenen Teil der Grundstücke sind Aus-

nahmen zulässig. Die Mindesttraufhöhe darf hier bis zu 3 m unterschritten werden.

### **3. Bauweise**

In der abweichende Bauweise (a) sind gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. § 6 der Landesbauordnung NW bleibt davon unberührt.

### **4. Pflanzgebot**

Parkplätze und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sind durch Baumpflanzungen zu gliedern, wobei für 4 Stellplätze mind. 1 Baum zu pflanzen ist. Für die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume sind Spitzahorne mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen.

### **5. Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **6. Zu- und Abfahrtsverbot**

Im Bereich der Dülmener Straße sind die Zu- und Abfahrten im Bereich B nur an den entsprechend gekennzeichneten Stellen zulässig

## **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. BauO NRW**

### **1. Einfriedigungen**

Zum Gelände der Deutschen Bahn AG hin sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor wirksam durch einen etwa 2 m hohen Zaun einzufriedigen.

### **2. Werbeanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insges. 3,5 qm. Dabei ist von der äußeren Kante der Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 qm zugelassen werden.

### **3. Äußere Gestaltung der Baukörper**

Im Änderungsbereich sind die Fassaden neu zu errichtender Gebäude deutlich zu gliedern, wobei mind. 30 % der Flächen mit Vormauerziegeln oder als Putzflächen zu gestalten sind.

Das gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.

Von den Festsetzungen sind Ausnahmen zulässig in der Art, dass Fassaden in Stahl, Glas oder Aluminium gestaltet werden können, wobei es zulässig ist, den Anteil der Vormauerziegel/Putzflächen zu reduzieren oder auf solche Flächen zu verzichten.

# **HINWEISE**

## **DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen ( §§ 15 und 16 DSCHG NRW ).

## **ATLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN**

Für das Plangebiet wurde das Bestehen von Bodenbelastungen geprüft. Es besteht kein Anfangsverdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern. Bei baubedingtem Bodenaushub sind Deklarationsanalysen durchzuführen, um in Absprache mit der Bodenschutzbehörde den Aushub einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen. Eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen ist im Plangebiet durchzuführen.

Gutachten Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse: Orientierende Untersuchungen auf einer Altlastenverdachtsfläche Coesfeld, Dülmener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009