



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 80 "Gewerbegebiet Südwest I"

- 1. Änderung -

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und nach der Bau-nutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Abstandsliste 1990

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Industriegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die Zulässigkeit der in den § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Nutzungen bestimmt sich nach den Abstandsklassen der Abstandsliste 1990 zum Abstandserlaß NW (Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990). Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die der im Plan festgesetzten Numerierung der mitabgedruckten Abstandsliste entsprechen.

Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe und Betriebsteile der nächst geringeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung des Immissionsschutzes im Einzelfall nachgewiesen wird.

1.2 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

1.21 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden das Gewerbegebiet und das Industriegebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Im Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.22 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden für den Änderungsbereich der 1. Änderung die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

- 1.23 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 1.24 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs, 3 Nr.1 BauNVO, sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl durch entsprechende Planzeichen fest.
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens drei festgesetzt.
Ausnahmsweise können für Büro- und Verwaltungsgebäude vier Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl um den Anteil der Geschossfläche des zusätzlichen Geschosses verringert wird.

3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Lagerplätze nach den Absätzen 2 der §§ 8 und 9 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den gesamten Planungsbereich eine "besondere" Bauweise festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. § 6 der Landesbauordnung bleibt unberührt.

4.) Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Flächen für Stellplätze, die nach der Landesbauordnung NW auf den Grundstücken zu schaffen sind, dürfen entlang der Erschließungsstraße nur im Anschluß an den nach Nr. 8.1 festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen angeordnet werden. Für die Stellplätze sind über die Anzahl der für einen geordneten Betriebsablauf erforderlichen Grundstückszufahrten zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

5.) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 67 (525), sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6.) Verkehrsflächen, der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die den Planbereich tangierende B 67 (525) ist eine anbaufreie überregionale Straße. Zu dieser Verkehrsfläche sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung einzelner Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Träger der Ver- und Versorgungsanlagen.

8.) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Im Bereich der gewerblichen Grundstücke ist entlang der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen in Form von heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Unterbrechungen des Pflanzstreifens zur Schaffung von Grundstückszufahrten sind zulässig.

Sofern der tatsächliche Pflanzstreifen weniger als 5 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt, sind weitere Flächen auf dem Grundstück zu bepflanzen, bis der Anteil erreicht ist. Die Pflanzdichte muss mindestens ein

Gehölz pro 2 m² betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und zu 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muss. Nadelgehölze, außer Eibe, sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Buche, Eibe, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie. Darüber hinaus dürfen weitere 5 % der Grundstücksfläche zum Schutz des Wasser- und Naturhaushaltes nicht versiegelt werden.

- 8.2 Lagerplätze nach Punkt 3.1 sind zu Verkehrsflächen hin mit einer 3 m breiten und 2 m hohe dichten Bepflanzung als Sichtschutz abzapflanzen. Die Art der Bepflanzung ist analog zu 8.1 auszuführen.

- 8.3 Mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.

- 9.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. §§ 9 (1) Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Sukzessionsfläche, öffentliche Grünfläche

Im südlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Sukzessionsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten, zu schützen, zu pflegen sowie von jeglicher Bebauung und anthropogener Nutzung/Beeinträchtigung (z. B. Lagerplatz, gravierende Bodenverdichtungen) freizuhalten. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen in diesem Bereich sind zu erhalten. Die ausgewiesene Fläche soll sich entsprechend der natürlichen Entwicklungsstadien entwickeln können. Eine Initialpflanzung ist nicht erforderlich. Pflegemaßnahmen sind nur auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren

- 10.) Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB i. V. m. §§ 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

10.1 Vorhandener Feldgehölzheckenstreifen mit zwei Einzelbäumen, öffentliche Grünfläche

Der vorhandene Feldgehölzheckenstreifen aus standortgerechten Sträuchern mit zwei Einzelbäumen, entlang des westlichen Grenzverlaufes, wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen sowie von jeglicher Bebauung und anthropogener Nutzung/Beeinträchtigung (z. B. Lagerplatz, gravierende Bodenverdichtungen) freizuhalten. Bei einem Ausfall der Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit der folgenden standortgerechten Art an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, im Heckenstreifen vorzunehmen: Quercus robur (Stiel-Eiche)
Bei einem Ausfall der Sträucher sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Arten an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, im Heckenstreifen vorzunehmen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

10.2 Vorhandene Einzelbäume/Baumgruppen, öffentliches Grün

Die vorhandenen Einzelbäume/Baumgruppen im nördlichen Bereich sind Bestandteil der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche und sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Ausfall der Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit der folgenden standortgerechten Art an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, vorzunehmen: Quercus robur (Stiel-Eiche)

10.3 Vorhandene Einzelbäume/Baumgruppen (Obstbäume), privates Grün

Die vorhandenen Einzelbäume/Baumgruppen (Obstbäume) in den nördlichen privaten Grünflächen und auf der Industriefläche sind zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Ausfall der Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen aus Obstbäumen (empfohlen werden alte regionaltypische Sorten) an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, vorzunehmen.

11.) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB i. V. m. §§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

11.1 Gehölzstreifen mit Einzelbäumen, private Grünfläche

Im nördlichen Bereich sind zwei Einzelflächen als private Grünfläche anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu schützen, zu pflegen sowie von jeglicher Bebauung und anthropogener Nutzung/Beeinträchtigung (z. B. Lagerplatz, gravierende Bodenverdichtungen) freizuhalten. Die vorhandenen zu erhaltenden Vegetationsstrukturen in diesem Bereich sind bei der Pflanzung zu schützen und zu erhalten. Die ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen (30 %) und Sträuchern (70 %) zu bepflanzen. Nadelgehölze, außer Eibe, sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Buche, Eibe, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie.

11.2 Grünflächen innerhalb der Industriegebietsfläche gärtnerisch gestaltet, private Grünfläche

20 % der ausgewiesenen Industriegebietsfläche sind als private Grünflächen anzulegen. Die Flächen sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. Bäume, Sträucher, Stauden, Rasen) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu schützen, zu pflegen sowie von jeglicher Bebauung und anthropogener Nutzung/Beeinträchtigung (z. B. Lagerplatz, gravierende Bodenverdichtungen) freizuhalten. Die Grünflächen müssen einen Anteil von ≥ 50 % an heimischen Gehölzen aufweisen. Nadelgehölze, außer Eibe, sind nicht zulässig. Die vorhandenen zu erhaltenden Vegetationsstrukturen in diesem Bereich sind bei der Pflanzung zu schützen und zu erhalten.

B. Kennzeichnungen und Hinweise

Der gesamte Bereich liegt im sogenannten Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des 2. Weltkrieges. Mit Bauarbeiten darf erst nach Freigabe des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst begonnen werden. Die Auffüllungen der Bombenrichter können umweltgefährdende Stoffe (Altlasten) enthalten. Bei Auffinden solcher Stoffe ist unverzüglich der Kreis Coesfeld zu informieren.

C. Festsetzungen nach § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) i. d. F. vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.) Einfriedung

Zur B 67 (525) und zur Bundesbahnstrecke Oberhausen - Rheine sind die Grundstücke lückenlos, ohne Tür und Tor, wirksam einzufrieden. Innerhalb des unter Punkt 8.1 genannten Pflanzstreifens sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern unzulässig.

2.) Werbeanlagen

2.1 Innerhalb einer 40 m breiten Zone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 67 (525), sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zur Größe von insgesamt 2 m² an Erschließungsstraßen in einem Abstand von mindestens 3 m.

Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m² zugelassen werden. Der Absatz 2.1 bleibt unberührt.

3.) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern; z. B. durch Pfeiler, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.