

## Entwurf!

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 120/2 "Gewerkepark Flamschen" -1. Änderung-

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 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 nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden im Industriegebiet Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Industriegebiet nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach dem Abstandserlass 2007 (-RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6/6/2007 –SMBl. NW. 283-).

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste genannten Anlagen, die der im Plan festgesetzten Nummerierung der abgedruckten Abstandsliste entsprechen. Die Regelung gilt auch für Anlagen, die nicht genannt sind, aber ein ähnliches Emissionsverhalten aufweisen.

Ausnahmsweise sind Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste möglich, wenn vom Betreiber der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 (2) und (3) BauNVO)

Innerhalb des mit GI 1 bezeichneten Bereiches ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

3. **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) BauONW 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.

#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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.

#### **5. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen**

Alle gemäß zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen zu bepflanzenden 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 und gleichwertigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen. Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (z.B. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten ...) nicht zulässig.

Die vorhandenen Zaunanlagen am Rand des Plangebietes sind in der jetzigen Form zu erhalten. Einfriedigungen innerhalb des Gebietes sind nur mit heimischen, ortstypischen Hecken oder mit einem max. 2,50 m hohen, „nicht blickdichten“ Metallzaun (z. B. Stabgitter- oder Profilmattenzaun) zulässig. Bezugshöhe hierfür ist das jeweilige natürliche Geländeniiveau.

#### **6. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung**

Zur dezentralen Versickerung von unbelastetem bzw. gemäß den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik gereinigtem Niederschlagswasser sind innerhalb des Plangebietes Grünflächen für die Niederschlagswasserbeseitigung als naturbelassene Versickerungsmulden ohne weitere Überlaufmöglichkeit aus dem Baugebiet anzulegen.

Die Flächen sind als offene, extensiv zu pflegende Grünlandbereiche zu erhalten, bzw. in einen sonnenexponierten heideartigen Zustand zu überführen. Sie sind 1-2-mal pro Jahr zu mähen. Das anfallende Mahdgut ist zu entfernen. Die Flächen sind nicht oder nur mit einzelnen Gehölzen (Kiefern, Eichen) zu bepflanzen. Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Unkrautbekämpfungsmitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### **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 Geländeniiveau und eine Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

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

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die dingliche Sicherung der Rechte muss weiterhin die Benutzung der Flächen durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

## **B. Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NW und nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Äußere Gestaltung der Baukörper**

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 Landeswassergesetz (LWG NW) und BauGB**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone in Versickerungsmulden zu versickern.

Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Trennerlass vom 26.05.2004-IV-9 031 001 2104) sind jeweils zu beachten. Je nach Bedarf ist eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

## **D. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Im Bebauungsplan sind alle Flächen gekennzeichnet, für die eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist. Es handelt sich dabei um Bereiche in denen Boden-, Bodenluft- und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt wurden. In den gekennzeichneten Bereichen sind Bauvorhaben, Bodeneingriffe oder Nutzungsänderungen nur nach Durchführung von notwendigen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

## **E. 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**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Kampfmittelbelastung bekannt.

### **3. Grundwassernutzung**

Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig, soweit durch einen Sachverständigen für Bodenbelastungen und Altlasten gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinflussung der bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen stattfindet.