

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 120/3-4 "Gewerbepark Flamschen" Entwurf!

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) gemäß §§ 8 und 9 BauNVO ausgewiesen.

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise nicht zulässig sind

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

#### 1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

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 (5), 1 (6) und 1 (9) BauNVO werden im Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art, Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte, Vergnügungsstätten sowie Gebäude für freie Berufe ausgeschlossen.

#### 1.4 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbe- und 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.

#### 1.5 Gemäß § 1 (4 u. 9) BauNVO wird das Gewerbe- und Industriegebiet nach den Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schützenswerter Bebauung gegliedert.

Im **GE** und **GI 1** sind alle Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe

- der Abstandsklassen II (Abstandsempfehlung 500 m für die Leitstoffe Oleum 65 % Schwefeltrioxid, Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor),
- der Abstandsklasse III (Abstandsempfehlung 900 m für die Leitstoffe Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Blausäure HCN),
- der Abstandsklasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m für die Leitstoffe Acrolein (DN 20), Phosgen (DN 15), Chlorwasserstoff, Chlor) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

Im **GI 2** sind alle Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe

- der Abstandsklasse III (Abstandsempfehlung 900 m für die Leitstoffe Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Blausäure HCN),
  - der Abstandsklasse IV (Abstandsempfehlung 1500 m für die Leitstoffe Acrolein (DN 20), Phosgen (DN 15), Chlorwasserstoff, Chlor) des o. g. Leitfadens zuzuordnen sind.
- Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den o. g. Abstandsklassen zuzuordnen sind.

## **2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachrandgesimses) 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.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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.

## **4. Pflanzgebot / Grün- und Waldflächen / Zufahrten / Beleuchtung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 15, 18, 20 und 25a/b BauGB)

Alle Waldflächen und Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Pflanzen flächendeckend zu begrünen, gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder zu entwickeln und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Ausfall ist unmittelbar durch eine gleichartige und gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grün- und Waldflächen sowie innerhalb der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, ...) nicht zulässig.

### **Öffentliche Grünfläche A**

Die Flächen sind -mit Ausnahme der Grundstückszufahrten- fachgerecht mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern, Gebüsch und Feldgehölzen) flächendeckend zu begrünen bzw. zu erhalten. Für die verkehrsmäßige Erschließung notwendige Grundstückszufahrten sind bis zu einer Einzelbreite von 10,00 m möglich.

Zusätzlich sind innerhalb der Flächen insgesamt mind. 30 hochstämmige Laubbäume (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen.

**Öffentliche Grünfläche B**

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die extensive Magerwiese mit Heide zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Fläche ist 1-2-mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung erfolgen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist als sonnenexponierter, naturnaher Teich zu entwickeln.

Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind bauliche Veränderungen des Regenrückhaltebeckens möglich (§ 31 (1) BauGB).

**Öffentliche Grünfläche C**

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu einem sonnenexponierten, trocken-sandigen Ödland-Heide-artigen Biotop zu entwickeln, dass in Teilbereichen durch einen lichten, mageren Wald ergänzt wird. Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie er den Entwicklungen nicht entgegensteht zu erhalten. Die Fläche ist 1-2-mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung erfolgen

Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist nicht zugelassen.

**Pflanzgebot für Bäume**

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und ggfls. nachzupflanzen.

Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie er den Vorgaben entspricht zu erhalten.

**Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in den geplanten Industriegebieten ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf den Schutzflächen ein Lärmschutzwall zu errichten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen für den Lärmschutzwall beziehen sich auf das heute vorhandene Geländeniveau. Der Wall erhält damit eine Kronenhöhe, die linear zwischen einer absoluten Höhe von 91,50 m über Normalhöhen-Null im Norden und einer absoluten Höhe von 95,00 m über Normalhöhen-Null im Süden verläuft.

Die festgesetzten Waldflächen sind mit heimischen Pflanzen / Gehölzen flächendeckend zu begrünen, gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder zu entwickeln und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Ausfall ist unmittelbar durch eine gleichartige und gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen.

**Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB**

Die durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert. Darüber hinaus nach Landschaftsgesetz erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von .... Werteinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf den Flächen der Stadt Coesfeld (Gemarkung ..., Flur ..., Flurstück ...) ausgeglichen werden. Der erforderliche Ausgleich nach Landesforstgesetz erfolgt ebenfalls außerhalb des Plangebietes auf Flächen in der Gemeinde Nordkirchen (Gemarkung Nordkirchen, Flur 37, Flurstück 64 tlws.).

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden hiermit den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

**Insektenfreundliche Beleuchtung**

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Auffällige Anstriche mit Signal- und Leuchtfarben (RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6038, 3001, 1003) sind nicht zugelassen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht).

Angrenzende Waldbereiche sowie großflächige Naturschutz- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.

Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.

Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler- zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen -oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung- zu verwenden.

Großflächige Reklametafeln und Werbeflächen mit starken Lichtemissionen sind nicht zulässig (Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Arten, Störung des Landschaftsbildes). Beleuchtete Werbeträger sind nur in angemessener Größe an den Grundstückseinfahrten und an den Fassaden möglich.

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

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.

Soweit die Flächen für die verkehrsmäßige Erreichbarkeit eines Grundstücks benötigt werden, muss die dingliche Sicherung der Rechte auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

#### **6. Nebenanlagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze.

#### **7. Kennzeichnung im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind alle Flächen gekennzeichnet, für die eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist. In den gekennzeichneten Bereichen sind Bauvorhaben, Bodeneingriffe oder Nutzungsänderungen nur nach Durchführung von notwendigen Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

### **B. Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NW i. V. mit dem Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **1. Werbeanlagen**

Auf den Baugrundstücken sind Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind gestalterisch auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung möglich. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Oberhalb der Gebäudekanten und auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht erlaubt. Bei frei stehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländeneiveau und eine Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung, sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

## 2. Einfriedungen

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

## C. Festsetzungen nach §§ 51 u. 53 Landeswassergesetz (LWG NW) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dezentral. Zur Versickerung von unbelastetem bzw. gemäß den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik gereinigtem Niederschlagswasser sind innerhalb des Plangebietes Versickerungsanlagen ohne weitere Überlaufmöglichkeit aus dem Baugebiet anzulegen.

Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechend geplant, errichtet und betrieben werden. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Runderlass des MUNLV NRW vom 26.04.2004) sind zu beachten. Je nach Bedarf ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich.

Im Bereich der Versickerungsanlagen sind Grundwasserprobenahmebrunnen einzurichten. Die Proben sind über ein Monitoring mindestens 1-mal im Jahr zu nehmen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und dem Kreis Coesfeld vorzulegen.

## 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. Grundwassernutzung / Entwässerung

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.

Die Schutzwasserbeseitigung erfolgt über öffentliche Druckrohrleitungen mit Anschluss an die Zentralkläranlage Coesfeld. Die Schmutzwasserspense im Plangebiet ist auf 0,20 l/s ha zu beschränken. Entsprechende Einzelpumpwerke sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten und an die öffentliche Druckrohrleitung anzuschließen.

3. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.