

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 135 „Bahnareal -Rekener Straße-“

## 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 Mischgebiet (MI) gemäß §§ 8 und 6 BauNVO ausgewiesen.

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

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet 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 können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse VII zugelassen werden, sofern eine Verträglichkeit in Bezug auf den Immissionsschutz mit angrenzenden schützenswerten Nutzungen gutachterlich nachgewiesen werden kann.

Nicht zulässig sind Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in denen gefährliche Stoffe eingesetzt werden, welche den Abstandsklassen I-IV des Leitfadens KAS-18 „Empfehlungen für die 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. Ausnahmen sind aufgrund der nahen Wohnbebauung nicht zugelassen.

#### 1.2 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen im Gewerbegebiet

Gemäß §§ 1 (5), 1 (6) und 1 (9) BauNVO werden im Gewerbegebiet die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten einschließlich Bordelle und Dirnenunterkünfte, ausgeschlossen.

#### 1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 7-8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Im Mischgebiet ist die gemäß § 6 (3) sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

#### 1.4 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen im Gewerbegebiet und im Mischgebiet

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Als zentrenrelevant gelten nachfolgende Sortimente der „Coesfelder Liste“:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren (Nur: Steppdecken u. a. Bettdecken und Kopfkissen)
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und –Software)
- Elektrokleingeräte
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör

- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien / Gardinen
- Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten / sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Leuchten / Lampen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)
- Telekommunikationsartikel
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen / Jagdbedarf / Angeln
- Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände
- Blumen
- Drogerie, Kosmetik, Parfümerie
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen / Zeitschriften

## **2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe (§ 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) in Metern über Normalhöhen-Null (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauO NW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.

Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. für Schornsteine, Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise mit bis zu 5,00 m über der höchsten Stelle der Anlage zugelassen werden.

Im Mischgebiet darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante) 88,0 m über NHN nicht überschreiten. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schnittpunkt als Traufhöhe.

## **3. Pflanzgebot / Grünflächen / Grundstückszufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 15 BauGB)

Alle Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Pflanzen / Bäumen 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 Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Grundstückszufahrten, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, Zäune oder sonstige Einfriedungen,...) nicht zulässig. Für die fußläufige Erschließung des Parkplatzes notwendige Treppen oder Wege sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m möglich.

Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken sind nur von der Rekener Straße über die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Die mit einem Pflanzgebot belegte Mischgebietsfläche ist mit einer mindestens 1,80 m hohen Hecke aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) zu bepflanzen und als Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten. Jeglicher Ausfall ist durch eine gleichartige und gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen.

Wenn bauliche Anlagen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.

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

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der fußläufigen Erschließung der Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die Allgemeinheit und die Betreiber der Ver- und Versorgungsanlagen.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche dient der Versorgung des Gebietes. Begünstigt sind die Betreiber der Versorgungsanlagen.

Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzungen sicherstellen.

#### 5. Nebenanlagen / Stellplätze und Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und 25a BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind in der Fläche zwischen den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig. Für das festgesetzte Gewerbegebiet sind Stellplätze nur im Bereich der direkt angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) sind durch Baumkronen zu überdecken. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein klein- bis mittelkroniger, bodenständiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Im Bebauungsplan sind alle Flächen gekennzeichnet, für die eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist. In den gekennzeichneten Bereichen sind Bauvorhaben, Bodeneingriffe oder Nutzungsänderungen nur mit gutachterlicher Begleitung und Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.

#### 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden müssen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Für das MI Gebiet sind die Anforderungen des Lärmpegelbereich III und für das GE Gebiet des Lärmpegelbereich IV zu erfüllen.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb des GE Gebietes sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

## **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, nur an der Stätte der eigenen Leistung und ausschließlich an den Gebäuden zulässig. Werbeanlagen sind gestalterisch auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper abzustimmen. Oberhalb der Gebäudekanten und auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht erlaubt. 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. Äußere Gestaltung der Baukörper**

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Metall oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

Dachausbauten sind bei einer Dachneigung unter 35° Dachneigung nicht zulässig. Dachausbauten im Spitzbodenbereich (Spitzboden = Dachraum über einem Dachgeschoss) sind ausgeschlossen.

### **3. Einfriedungen**

Die Flächen für Bahnanlagen sind lückenlos ohne Tür- und Toranlagen durch einen „nicht blickdichten“ Metallzaun (z. B. Draht-, Stabgitter- oder Profilmattenzaun) abzugrenzen.

Einfriedigungen innerhalb des Gebietes sind nur mit heimischen, ortstypischen Hecken oder mit einem „nicht blickdichten“ Metallzaun (z. B. Draht-, Stabgitter- oder Profilmattenzaun) zulässig. Im Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzten Baufläche sind zwischen den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und den nächstgelegenen Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze keine Einfriedungen zugelassen.

### **4. Abfallbehälter**

Abfallbehälter sind in den Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf den Grundstücken so unterzubringen, dass sie von der Erschließungsstraße und dem Parkplatz nicht sichtbar sind.

## **C. 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. Überflutungsschutz / Rückstausicherung**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlichen Retentionstraum im öffentliche Straßenraum bereitzustellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswege im Straßenbereich vorzusehen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen hat.

### 3. Löschwasserversorgung

Für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird hingewiesen.

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

5. Gestrichelt dargestellte Grundstücks- und Parkplatzaufteilungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 6. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung hat bereits stattgefunden. Die Durchführung weiterer Überprüfungsmaßnahmen ist rechtzeitig vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen mit dem Fachbereich 60 / Kampfmittelbeseitigung abzustimmen.