

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 120/5 "Gewerbepark Flamschen"

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

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

1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

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 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

Gemäß §§ 1 (5), 1 (6) und 1 (9) BauNVO werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art - mit Ausnahme von Versandhandel (ohne Verkaufsraum) -, Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte, Vergnügungsstätten sowie Gebäude für freie Berufe ausgeschlossen.

1.3 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 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.

1.4 Gemäß § 1 (4 u. 9) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach den Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schützenswerter Bebauung gegliedert.

Im GE sind alle Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 (5a) BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) 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, 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, Brom,) 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 zuletzt geändert 2013) 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 (1) Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst –höchster Punkt der Dachfläche- bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachrandgesimses) über Normalhöhennull (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauO NRW 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 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 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. BauO NRW einzuhalten.

4. Pflanzgebot / Grün- und Waldflächen / Zufahrten / Beleuchtung (§ 9 (1) Nr. 4, 15, 18, 20 u. 25a/b BauGB)

Alle Waldflächen und Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind -mit Ausnahme der Grundstückszufahrten- mit heimischen Pflanzen flächendeckend zu begrünen, gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder zu entwickeln und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Ausfall -auch durch die Einrichtung von Grundstückszufahrten- ist unmittelbar durch eine gleichartige und gleichwertige Neuanpflanzung zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Grün- und Waldflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, Zäune u.v.a.) nicht zulässig.

Die für die verkehrsmäßige Erschließung notwendigen Grundstückszufahrten durch die öffentliche Grünfläche an der Zusestraße bzw. private Grundfläche an der Scheelestraße sind bis zu einer Einzelbreite von 10,00 m möglich. Pro Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt zulässig, für weitere Zufahrten ist die Erforderlichkeit nachzuweisen. Ihre Planung hat die Schonung von vorhandenen Grünstrukturen zu berücksichtigen. Das Fällen von Bäumen zu diesem Zwecke bzw. Veränderungen der festgesetzten privaten Grünfläche bedürfen der Genehmigung und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Regionalforstamt Münsterland).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

Die durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert. Darüber hinaus nach Landesnaturschutzgesetz NRW erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf den Flächen innerhalb der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 23, Flurstücke 333, 334, 335, 532, 533, 534, 541 und Flur 24, Flurstücke 245 und 246) ausgeglichen. Der erforderliche Ausgleich nach Landesforstgesetz erfolgt ebenfalls außerhalb des Plangebietes auf den städtischen Flächen (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 10, Flurstücke 68, 69) sowie auf Flächen in der Gemeinde Nordkirchen (Gemarkung Nordkirchen, Flur 37, Flurstücke 60 und 64). 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 (1a) S. 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Auffällige Anstriche mit Signal- und Leuchtfarben (ähnlich RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4010, 4011, 6038) 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 Lichtemissionen sind nicht zulässig (Störung, Tötung zahlreicher nachtaktiver Arten, Störung des Landschaftsbildes).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (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 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

In der Fläche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

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 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 freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5 m über dem natürlichen Geländeniveau und eine Gesamtgröße von 5 m² nicht überschritten werden.

Werbeanlagen sind bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung ähnlich RAL 6038, 4011, 4010, 3026, 3024, 2007, 2005, 1026, 1003, sowie bei Ausführung in akustischer, beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedigungen 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 die geplante Geländehöhe.

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

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen soll auf den jeweiligen Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Entsprechend dem Bodengutachten des Ingenieurbüros Urbanski & Versmold, Münster ist aufgrund der festgestellten Bodenarten sowie des nicht vorhandenen Grundwassers bis zu einer Untersuchungstiefe von 4 m unter GOK eine Versickerung möglich.

Zur Versickerung des unbelasteten 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 erforderlichen Anlagen müssen vom Grundstückseigentümer den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechend geplant, errichtet und betrieben werden. Die langfristige Allgemeinwohlverträglichkeit der Versickerung ist für jedes Grundstück über ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen und sicherzustellen.

Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Runderlasses des MUNLV NRW vom 26.04.2004) sind jeweils zu beachten. Je nach Bedarf ist eine Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist für jedes Grundstück bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Coesfeld zu beantragen.

D. Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. BODENSCHUTZ

Das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht und das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 12 BBodSchV ist gemäß § 2 (2) LBodSchG ab einer Menge von 800 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Generell ist nur hierfür nur geeignetes Material gemäß § 12 (1) BBodSchV zu verwenden. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV sind einzuhalten.

Bei dem Aufbringen von Materialien außerhalb oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der „M 20 -Technische Regeln Boden 2004“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten.

Der Einsatz von Recycling-Baustoffen (RC-Material) ist NRW durch die sogenannten Verwertererlasse geregelt und Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld einzuholen ist.

3. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke muss wegen der fehlenden öffentlichen Wasserversorgung durch Eigenwasserversorgungsanlagen erfolgen. Diese unterliegen in der Regel der Erlaubnispflicht gem. §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz. Die entsprechende Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld einzuholen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

4. ABWASSER

Das anfallende Schmutzwasser wird innerhalb des Industriepark Nord.Westfalen (B-Plan 120/1, 120/ 3-5) über ein öffentliches Druckrohrnetz gesammelt und in ein zentrales Schmutzwasserpumpwerk im Bereich der Curiestraße eingeleitet. Über eine Druckrohrleitung ist das zentrale Schmutzwasserpumpwerk an das öffentliche FreigefälleNetz und im Weiteren an die zentrale Kläranlage der Stadt Coesfeld angeschlossen.

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sind auf den Privatgrundstücken entsprechende private Schmutzwasserpumpwerke zu errichten und mit privater Anschlussleitung an die öffentliche Druckrohrleitung anzuschließen.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Anschlussleitung ausreichend gegen Wurzeleinwuchs und sonstige Beschädigungen zu schützen.

Die Schmutzwasserspende ist auf 0,20 l/s*ha zu beschränken. Diese Entwässerungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu errichten und zu betreiben.

5. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Starkregenereignisse nicht immer vollständig von den Entwässerungssystemen aufgenommen werden können, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen 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 Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist grundsätzlich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen. Dies dient dem Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens. Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zur Überflutung von Gebäuden kommt. Die Rückhaltung kann z. B. über Stauraumkanäle oder Mulden erfolgen.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.