



Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Rottkamp" (rechtskr. 15.08.2003)

**Die gesamten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59
"Rottkamp" (rechtskr. seit 22.03.1974) entfallen!**

Es gelten **ausschließlich** nachfolgende textliche Festsetzungen:

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

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Abstandsliste 1998

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbe- und Industriegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen bestimmt sich nach den auf dem Änderungsplan abgedruckten Abstandsklassen der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW vom 2-4-1998. Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die unter den abgedruckten Abstandsklassen aufgeführt sind.

(Abstandsliste im selben Ordner aufzurufen: Abstandsliste 1998.doc)

1.2 Ausnahmen nach § 31 BauGB

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandsliste nicht erfasste Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den Antragsunterlagen nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten Abstandsklasse entspricht.

1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

Gemäß § 1 BauNVO sind die nach § 8 oder 9 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen

-Anlagen für sportliche Zwecke
-Gastronomiebetriebe (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)
-Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Haushaltswaren einschl. Lampen und Leuchten
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Badeartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

ausgeschlossen.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke / Tapeten ebenfalls nicht zulässig.

Eine Ausnahme ist gem. § 31 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits ansässigen, produzierenden Gewerbebetrieb ausgeübt wird und der Fläche des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.

Hierfür dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

- 10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m² Verkaufsfläche.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze

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.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,70m Höhe -gemessen von Fahrbahnoberkante- freizuhalten.

4. Grundstückzufahrten

Zufahrten zum Betriebsgrundstück von der B 474 und der Dülmener Straße sind nicht zulässig. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes und der Stellplätze hat ausschließlich von der Straße "Rottkamp" zu erfolgen.

5. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder -Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") H, 3xv, StU 18-20 cm, zu pflanzen.

Entlang der Dülmener Straße ist eine durchgehende, einheitliche Baumreihe aus hochstämmigen, heimischen Gehölzen -Eichen (*Quercus robur*) H, 3xv, StU 18-20 cm, zu pflanzen.

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Flächen zur Anpflanzung und/ oder mit einem Erhaltungsgebot belegte Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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

Einfriedigungen sind nur mit einem max. 2,00 m hohen "Stahlgitterzaun" am Rande der Grünflächen zulässig. Bezugshöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeniveau.

6. Höhe baulicher Anlagen

Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um max. zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeniveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers.

Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen und Informationsschilder zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die architektonische Gliederung, zulässig. Oberhalb der höchstzulässigen Gebäudekante sind Werbeanlagen nicht zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH. Eine Überbauung der Flächen ist nicht zulässig.

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

1. 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.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Die Gleisrationalisierungs- und Rückbaumaßnahmen auf den Bahnbetriebsflächen sind entsprechend dem Planfeststellungsverfahren umgesetzt worden. Die aktuelle Gleissituation wird nachrichtlich übernommen.

zugehörige Abstandsliste zum Bebauungsplan: Abstandsliste 1998

aufzurufen im selben Ordner: Abstandsliste 1998.doc