



## **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Heerdmer Esch" (rechtskr. 15.05.2007)**

### **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** Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind

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

**1.2** Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**1.3** Ausnahmsweise nicht zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**1.4** Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt keine Gliederung nach dem Abstandserlass. Die heute vorhandenen Nutzungen dienen den hier angesiedelten Betrieben und sind somit aufgrund des Bestandsschutzes weiterhin zulässig. Es handelt sich um einen mit Lärm und Geruch vorbelasteten Bereich. Bauliche Änderungen oder Erweiterungen der vorhandenen Betriebe sowie die Errichtung weiterer Betriebsarten können zugelassen werden, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine Immissionskonflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen auftreten.

#### **1.5 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe mit folgenden (Haupt-) Sortimenten nicht zulässig:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby-, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro-, Haushaltswaren einschl. Leuchten
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, 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.

**1.6** Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel mit den vorstehenden Sortimenten in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben.

## **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. Grundstückszufahrten**

Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken von der K 46 sind nur an den im Bebauungsplan dargestellten Einfahrtsbereichen zulässig.

## **4. Pflanzgebot / Grünflächen / Einfriedigungen**

PKW-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger, bodenständiger Laubbaum - Linde (*Tilia cordata* "Rancho") oder -Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") H, 3xv, StU 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Vegetationsfläche muss pro Baum 6 m<sup>2</sup> betragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht an verschiedenen Stellen die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen. Dort sind hochstämmige, heimische Gehölze / H, 3xv, StU 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb einer Baumreihe sind gleiche Arten zu verwenden.

Die im Randbereich der K 46 auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Westfleisch vorhandene Buchenhecke sowie die vorhandenen Grünstrukturen in dem mit einem **A** gekennzeichneten Bereich sind dauerhaft zu erhalten und aufzuwerten.

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 bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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

Einfriedigungen sind nur mit heimischen, ortstypischen Hecken oder mit einem max. 1,80 m hohen, transparenten "Metallzaun" zulässig. Bezugshöhe hierfür ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

## 5. Sichtfelder

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden, baulichen oder sonstigen Nutzung oder Bepflanzung über 0,70 m Höhe - bezogen auf das Straßenniveau der K 46 - freizuhalten.

## 6. 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.

Für die Lärm- und Sichtschutzwälle werden Mindesthöhen festgesetzt, gemessen vom jeweiligen natürlichen Geländeniveau bis zur Wallkrone.

## 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 Geländeniveau 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. Festsetzungen zum Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den erweiterten Betrieb des Schlachthofes der Fa. Westfleisch sind bauliche und organisatorische Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zu treffen. Art und Umfang sind in dem Schallgutachten Nr. 505106 (Uppenkamp +Partner GmbH) ausgearbeitet und dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- der bestehende Pkw-Stellplatz (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 69, Flurstück 78) ist östliche in Richtung Wohnhaus „Am weißen Kreuz 17“ mit einer Wand (H=3,00m) zu versehen
- der geplante Pkw-Stellplatz nördlich der Straße „Am weißen Kreuz“ ist in Richtung Nordwest und Nordost mit einem Wall (H=3,00m) abzuschirmen
- zur Verminderung der Lärmimmissionen aus dem Bereich der Viehanlieferung ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,00m zu errichten
- die geplante Stellplatzanlage im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 69, Flurstück 257) ist in Richtung der „Hofstelle Homann“ mit einem Wall von mindestens 6,00m Höhe zu versehen
- die Nutzung des v. g. Flurstücks 257 darf nur von Pkw und Lkw ohne laufende Kühlaggregate erfolgen
- bei den Entladungen und im Wartebereich sind die fahrzeugeigenen Kühlaggregate elektrisch zu betreiben
- Kühlfahrzeuge sind zur Nachtzeit möglichst weit nördlich abzustellen, z. B. durch Ausweisung von Nachtstellplätzen

Bei der Errichtung von Lärmschutzwänden sind geprüfte Aufbauten zu verwenden. Sind alternative Aufbauten geplant, müssen diese über ein Bauschalldämmmaß von mehr als 25 dB verfügen und sind mit dem Schallgutachter abzustimmen. Die Wände sind fugendicht zu erstellen. Zur Vermeidung von Mehrfachreflexionen sind die Wände auf der schallzugewandten Seite schallabsorbierend zu gestalten.

## **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, Holz oder Sichtbeton bestehen.

Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

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 51a Landeswassergesetz (LWG NRW)**

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (mit mind. 25% Fugenanteil), z. B. wasserdurchlässigem Betonstein, Rasenfugenpflaster etc. zu belegen. Alternativ kann das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze in den direkt angrenzenden Grünflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.

Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen. LKW-Stellplätze sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der restlichen Flächen und das Schmutzwasser sind in die Trennkanalisation der K 46 einzuleiten.

## **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. Kampfmittel / Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Kampfmittelbelastung bekannt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.