



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gewerbegebiet Südwest III“ (rechtskr. 08.11.1991)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und nach der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133).

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Abstandsliste 1990

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Industriegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die Zulässigkeit der im § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Nutzungen bestimmt sich nach den Abstandsklassen der Abstandsliste 1990 zum Abstandserlass NW

(Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21. März 1990).

Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die der im Plan festgesetzten Numerierung der mitabgedruckten Abstandsliste entsprechen.

(Abstandsliste im selben Ordner aufzurufen: Abstandsliste 1990.doc)

Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB

Ausnahmsweise zulässig sind die in Klammern bezeichneten lfd. Nummern von Betrieben und Anlagen, wenn ihre Verträglichkeit nach der TA-Lärm zu bewerten ist.

Darüber hinaus sind Anlagen und Betriebe, die einer Beurteilung der TA-Luft unterliegen, ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit für die Nachbarschaft in den Antragsunterlagen schlüssig nachgewiesen wird.

Sonstige, von der Abstandsliste nicht erfasste Gewerbebetriebe des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den Antragsunterlagen schlüssig nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten oder der nächst größeren Abstandsklasse entspricht.

1.2 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Elektro-, Radio-, Video- und Fernsehgeräte, Spielwaren, Sportgeräte sowie Geschenkartikel als Betriebe der Erstversorgung bzw. des mittel- und langfristigen Bedarfs der Bevölkerung nicht zulässig.

1.3 Wohngebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet Wohngebäude nicht zulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl durch entsprechende Planzeichen fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens drei festgesetzt. Ausnahmsweise können für Büro- und Verwaltungsgebäude vier Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl um den Anteil der Geschossfläche des zusätzlichen Geschosses verringert wird.

3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Lagerplätze nach den Absätzen 2 der §§ 8 und 9 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ebenfalls nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für den gesamten Planungsbereich eine 'besondere' Bauweise festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
§ 6 der Landesbauordnung bleibt unberührt.

4.) Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze, die nach der Landesbauordnung NW auf den Grundstücken zu schaffen sind, dürfen nur entlang der Erschließungsstraße im Anschluß an den nach Nr. 8.1 festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen angeordnet werden. Für die Stellplätze sind über die Anzahl der für einen geordneten Betriebsablauf erforderlichen Grundstückszufahrten zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

5.) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung oder Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m, gemessen von Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten. Ausgenommen sind hochstämmige, einzeln stehende Bäume.

- 5.2 In einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der geplanten B 474n, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6.) Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die den Planbereich tangierende geplante B 474n ist eine anbaufreie, überregionale Straße. Zu dieser Verkehrsfläche sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Belastung einzelner Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Träger der Ver- und Versorgungsanlagen.

8.) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Im Bereich der gewerblichen Grundstücke ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen in Form von heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Unterbrechungen des Pflanzstreifens zur Schaffung von Grundstückszufahrten sind zulässig.

Sofern der tatsächliche Pflanzstreifen weniger als 5 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt, sind weitere Flächen auf dem Grundstück zu bepflanzen, bis der Anteil erreicht ist. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Gehölz pro 2 m² betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und zu 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muss. Nadelgehölze, außer Eibe, sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Buche, Eibe, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie. Darüber hinaus dürfen weitere 5 % der Grundstücksfläche zum Schutz des Wasser- und Naturhaushaltes nicht versiegelt werden.

- 8.2 Lagerplätze nach Punkt 3.2 sind zu Verkehrsflächen hin mit einer 3 m breiten und 2 m hohen, dichten Bepflanzung als Sichtschutz abzupflanzen.
- 8.3 Mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.
- 8.4 Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind durchgehend mit bodenständigen Laubgehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Anteil an Baum- und Strauchpflanzungen muss 70 % der Gesamtfläche betragen.

B. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

Die Führung der B 474n - südliche Verlängerung des Konrad--Adenauer-Ringes - wird vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe durch Planfeststellungsbeschluss bestimmt.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes liegt im sog. Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des Zweiten Weltkrieges.

C. Festsetzungen nach § 81 der Bauordnung f. d. Land NW (BauO NW) i. d. F. vom 20. 06. 1989 (GV. NW S. 432)

1.) Einfriedigung

Zur B 474n sind die Grundstücke lückenlos, ohne Tür und Tor, wirksam einzufriedigen. Innerhalb des unter Pkt. 8.1 genannten Pflanzstreifens sind Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Mauern unzulässig.

2.) Werbeanlagen

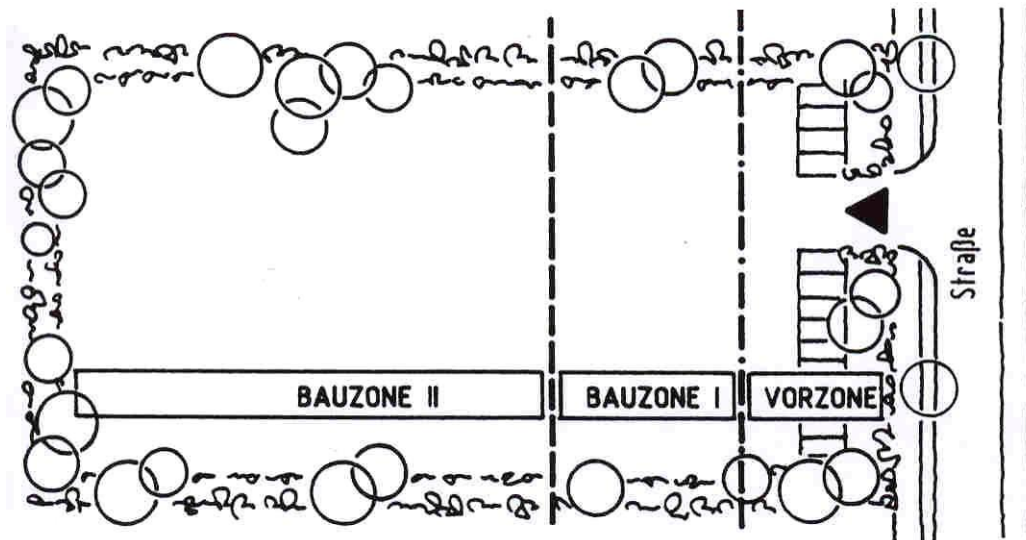
2.1 Innerhalb einer 40 m breiten Zone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der 474n, sind Werbeanlagen nicht zulässig. Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind gemäß § 9 (6) FStrG innerhalb eines Abstandes von 40,0 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Straßen unzulässig.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zur Größe von insgesamt 2 m² an Erschließungsstraßen in einem Abstand von mindestens 3 m. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m² zugelassen werden. Der Absatz 2.1 bleibt unberührt.

3.) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern; z. B. durch Pfeiler, Versprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.

Gestaltung und Bebauung der Grundstücke



1. Bauzonenprinzip

Um zu vermeiden, dass offene Lager- und Werkplätze in den zur Straße orientierten Grundstücksteilen eingerichtet werden oder großflächige Hallenkomplexe den Straßenraum negativ bestimmen, soll auf den Grundstücken folgendes Ordnungsprinzip angewendet werden:

- **Vorzone:** Entlang der Straße ist ein mind. 3 m breiter Vegetationsstreifen, der nur durch Zufahrten und Eingänge unterbrochen wird, anzulegen. Unmittelbar dahinter befindet sich ein nicht überbaubarer Bereich, in dem vorrangig Stellplätze einzurichten sind.
- In der **Bauzone I** sollen Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungsräume und ausnahmsweise zulässige Wohnungen sowie Stellplätze angeordnet werden.
- Die **Bauzone II** im hinteren Grundstücksteil soll Produktions- und Lagerhallen, Lager- und Werkplätze sowie Stellplätze beinhalten.

2. Gestaltung der Baukörper

Zur Steigerung der optischen Vielfalt wird eine gegliederte, in den Materialien und Farben variierende Bebauung angestrebt. Insoweit sind die Fassaden der Gebäude mind. alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.

Bevorzugte Fassadenmaterialien sind: Mauerwerk, Putz, Holz, Glas und Stahl; Beton- oder Trapezblechfassaden sind kleinteilig zu gliedern und in Verbindung mit anderen Materialien auszuführen.

Als weiteres Gestaltungselement, aber auch aus ökologischen Gründen, ist die Dach- und Fassadenbegrünung mit einzubeziehen.



Textliche Festsetzungen

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Gewerbegebiet Südwest III"

Datum/Stand: 29.09.2011

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet

Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel“ festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Möbeleinzelhandel“ ist ausschließlich ein Möbelhaus mit Möbeleinzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel) zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche des zulässigen Möbelhauses (einschließlich Leuchtenfachmarkt) wird im Sondergebiet in der Summe auf maximal 22.000 m² begrenzt. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 6 % (1.320 m²) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Für die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente wird die maximal zulässige Verkaufsfläche einzelner Sortimente wie folgt begrenzt:

- Glas/ Porzellan/ Keramik	max. 425 m ² (2%)
- Wohneinrichtungsbedarf	max. 300 m ² (1%)
- Haushaltswaren (Hausrat)	max. 220 m ² (1%)
- Heimtextilien	max. 110 m ² (0,5%)
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	max. 110 m ² (0,5%)
- Bettwaren	max. 210 m ² (1%)

Zusätzlich ist ein Leuchtenfachmarkt innerhalb des Möbelhauses mit max. 255 m² Verkaufsfläche zulässig.

Der Umfang der nicht zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 700 m²

Verkaufsfläche begrenzt. Zulässig sind ausschließlich folgende Sortimente:

- Teppiche (ohne Teppichböden)

Die zuvor benannte Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Cafeteria) bis zu einer Größe von 200 m² Nutzfläche zulässig. Die Coesfelder Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld vom 14.04.2011.

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ¹	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (NUR: Steppdecken u. a. Bettdecken und Kopfkissen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)

¹

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)

Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen

	aus 47.78.9	und Tresore) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren (NUR: Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Boote	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und – zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)
---	-------------	--

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bestimmt.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die vorhandene Fußbodenoberkante (FOK = 95,80 m üNN) der vorhandenen Gebäude im Plangebiet.

3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet eine 'abweichende' Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4.) Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze dürfen nur entlang der Erschließungsstraße im Anschluss an den nach Nr. 6.1 festgesetzten mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen auf dem Grundstück angeordnet werden. Für die Stellplätze sind über die Anzahl der für einen geordneten Betriebsablauf erforderlichen Grundstückszufahrten zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

5.) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 474 (Konrad-Adenauer-Ring), sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6.) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze ein

mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen in Form von heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Unterbrechungen des Pflanzstreifens zur Schaffung von Grundstückszufahrten sind zulässig.

Sofern der tatsächliche Pflanzstreifen weniger als 5 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt, sind weitere Flächen auf dem Grundstück zu bepflanzen, bis der Anteil von 5 % erreicht ist. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Gehölz pro 2 m² betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und zu 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muss. Nadelgehölze, außer Eibe, sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Buche, Eibe, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie.

- 6.2 Mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO NRW)

1.) Einfriedigung

Innerhalb des unter Pkt. 6.1 genannten Pflanzstreifens sind Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Mauern unzulässig.

2.) Werbeanlagen

- 2.1 Innerhalb einer 40 m breiten Zone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der 474, sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb eines Abstandes von 40,0 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Straßen unzulässig.
- 2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zur Größe von insgesamt 2 m² an Erschließungsstraßen in einem Abstand von mindestens 3 m. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m² zugelassen werden. Der Absatz 2.1 bleibt unberührt.

3.) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern; z. B. durch Pfeiler, Versprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.

Bevorzugte Fassadenmaterialien sind: Mauerwerk, Putz, Holz, Glas und Stahl; Beton- oder Trapezblechfassaden sind kleinteilig zu gliedern und in Verbindung mit anderen Materialien auszuführen.

C. Hinweise**1.) Bodendenkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nach derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmäler. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

2.) Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des zweiten Weltkrieges. Eine Freigabe der Flächen für bauliche Vorhaben ist nur im Einvernehmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg zulässig.