



## Textliche Festsetzungen

### des Bebauungsplanes Nr. 95 “Wasserturm / Bahnweg” (rechtskr. 10.12.1997)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### 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 1994

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemeinen zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

Die Zulässigkeit der im § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr.1 BauNVO bezeichneten Nutzungen bestimmt sich nach den Abstandsklassen VI – VII der Abstandsliste 1994 zum Abstandserlass NW vom 24.11.1994.

Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die der im Plan festgesetzten Numerierung der auf der Planrückseite abgedruckten Abstandsliste entsprechen. **(Abstandsliste im selben Ordner aufzurufen: Abstandsliste 1994.doc)**

###### 1.2 Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB

Ausnahmsweise zulässig sind die im Plan in Klammern bezeichneten laufenden Nummern der Abstandsliste, wenn die Verträglichkeit der Betriebe und Anlagen 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 durch Einzelgutachten schlüssig nachgewiesen wird.

Sonstige von der Abstandsliste nicht erfasste Gewerbebetriebe des § 8 Abs.2 Nr.1 sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den Antragsunterlagen schlüssig nachgewiesen wird, dass ihr Störgrad der im Plan festgesetzten oder der nächst höheren Abstandsklasse entspricht.

###### 1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind die nach § 8 Abs.2 und § 9 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Tankstellen – nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die nach § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind die unter "Gewerbebetriebe aller Art" (§ 8 Abs.2 Nr.1 und § 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO) fallenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Nebenanlagen von produzierenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind im gesamten Plangebiet selbständige Wohngebäude nicht zulässig.

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die privaten Grünflächen sind von jeglicher baulichen oder gewerblichen Nutzung freizuhalten.

Lagerplätze nach Abs.2 des § 8 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind ebenfalls nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO wird für das gesamte Bebauungsplangebiet eine besondere Bauweise festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. § 6 der Landesbauordnung bleibt unberührt.

### 2.2 Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB

Von der festgesetzten zulässigen Traufhöhe baulicher Anlagen sind für einzelne betriebliche Anlagen Ausnahmen bis zu 30 m Höhe zulässig, soweit diese Anlagen 15 % der bebauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

## 3. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vom Grundstückseigentümer zu bepflanzen. Die Pflanzdichte muss mindestens ein Gehölz pro 2 qm betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und zu 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muss.

Für die Gestaltung der Grünflächen entlang der Bahnanlagen sind die "Hinweise zur Bepflanzung an Bahnstrecken" zu beachten. Diese "Hinweise" sind der Begründung beigelegt.

## 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld (coe) und der Stadtwerke Coesfeld GmbH (stw).

## **B. Festsetzungen nach § 86 der Bauordnung NW**

### 1. Einfriedigungen

Zum Gelände der Deutschen Bahn AG und zur öffentlichen Grünfläche hin sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor wirksam durch einen mindestens 2 m hohen Zaun einzufriedigen.

### 2. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm an Erschließungsstraßen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.

Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 qm zugelassen werden.

### 3. Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden neu zu errichtender Gebäude sind mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Pfeiler, Versprünge, versetzte Öffnungen oder Glasbänder.

## **C. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

### 1. Altlasten

Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen aus dem ehemaligen Bahnbetrieb belastet sind.

Kontaminationsherd – ehemaliger Ölkeller –  
1.300 bis 5.600 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – Standort der Loks vor den Haltesignalen –  
bis zu 7.300 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – ehemalige Kläranlage –  
1.100 mg/kg Kohlenwasserstoffe sowie Kupfer und Arsen

Kontaminationsherd – ehemalige Auswaschanlage –  
156 mg/kg Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (EPA)

Kontaminationsherde – ehemalige Tankstellen -.  
B-Wert ca. 5.000 mg/kg, C-Wert 8.600 bis 12.000 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – Pumpenhaus –  
B-Wert ca. 2.300 mg/kg, C-Wert ca. 13.000 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – Elektrotanksäulen –  
B-Wert ca. 1.100 mg/kg, C-Wert ca. 6.000 mg/kg Kohlenwasserstoffe

### 2. Bauliche Vorkehrungen

Im Planvollzug sind die mit S gekennzeichneten belasteten Flächen zu sanieren; die übrigen kontaminierten Flächen bedürfen im Planvollzug besonderer baulicher Maßnahmen.

Das Sanierungskonzept und die baulichen Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

## **D. Nachrichtliche Übernahme**

1. Die Gleissrationalisierungs- und Rückbaumaßnahmen auf der ehemaligen Bahnbetriebsfläche werden durch Plangenehmigung vom \_\_\_\_\_ nach § 18 Abs.3 des Allgemeinen Eisenbahn-Gesetzes (AEG) festgestellt.  
Die Aufhebung als Bahnbetriebsfläche wird nachrichtlich übernommen.

## **E. Hinweise**

1. Gestrichelt dargestellte Grundstücksgrenzen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des Zweiten Weltkriegs.

### **Anhang zu den textlichen Festsetzungen: Hinweise zur Bepflanzung an Bahnstrecken**

**aufzurufen im selben Ordner: 095 - Wasserturm-Bahnweg-Hinweise.doc**

**zugehörige Abstandsliste zum Bebauungsplan: Abstandsliste 1994**

**aufzurufen im selben Ordner: Abstandsliste 1994.doc**