

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Teil A "Coesfelder Weberei"

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 (2) 3. BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Tankstelle" und die nach § 8 (3) 3. BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Errichtung von Wohnungen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten **nicht** zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren
- Reinigungsmittel
(ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- Bücher / Zeitschriften
- Papier-/ Büro- und Schreibwaren
- Spielwaren / Bastelartikel
- Bekleidung
- Wäsche
- Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren inkl. Lampen und Leuchten
- Ton- / Bildträger
- Telekommunikation
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Antiquitäten / Kunst(-gewerbe) inkl. Spiegel
- Foto
- Optik, Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Musikinstrumente und Musikalien

Zulässig sind folgende Sortimente des Einzelhandels:

- Möbel, Büromöbel, soweit die zentrentypischen Sortimente wie Glas / Porzellan / Keramik, Heimtextilien, Geschenkartikel, Lampen und Leuchten max. 7,5 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten
- Autozubehör- und Reifenhandel mit Reparatur und Service
- Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Campingwagen / Campingartikel / Zelte
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Gartenbedarf / Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel und Gartenteiche)
- Kamine
- Kraftfahrzeuge
- Markisen
- Saunaanlagen / Schwimmbadanlagen
- Werkzeuge / Maschinen
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- Bankfiliale
- Dienstleister, Freiberufler, Ärzte, Apotheke
- Imbiss

- Zooartikel / Heim- und Kleintierfutter
- Lebende Tiere (als Haupt- oder Randsortiment eines Zoofachmarktes, Verkaufsfläche max. 75 m²)
- Matratzen / Bettwaren / Gardinen
- Getränke
- Fahrräder / -zubehör
- Elektroinstallation / -zubehör
- Computer, Computerteile und Software
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Sportgroßgeräte
- Reitsportbedarf (Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente, insb. Bekleidung, Sportbekleidung, Schuhe, Bücher, Zeitschriften max. 7,5 % Verkaufsfläche)
- Sanitätsartikel, medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
- Kindermöbelfachmarkt (Verkaufsfläche max. 800 m²)
- Drogeriemarkt (Verkaufsfläche max. 200 m²)
- Bäcker

Soweit nach dieser Liste ausgeschlossene innenstadtrelevante Sortimente zum typischen Randsortiment der beantragten Nutzungseinheit gehören, werden diese Randsortimente zugelassen, soweit sie insgesamt 10 % der Verkaufsfläche der jeweiligen Nutzungseinheit nicht überschreiten. Weiter dürfen die Randsortimente 7,5 % der Gesamtverkaufsfläche aller Nutzungseinheiten nicht überschreiten.

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses 2007 unzulässig (siehe Abstandsliste links). Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses 2007, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

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

a. Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird auf eine Höhe von 83,05m ü NN mit einer Toleranz von +/- 5,00 cm festgelegt.

b. Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 13,50m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) bis zur Oberkante der Dachrandverkleidung, nicht überschreiten.

Die minimale Höhe baulicher Anlagen ist mit 6,00 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden (OKFF) festgesetzt.

c.) Vordach

An den dem Parkplatz und der Dülmener Strasse zugewandten Fassaden ist ein Vordach mit einer Auskrugung über die Baugrenze um bis zu 1,50 m zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In der abweichenden Bauweise (a) sind gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig.

§ 6 der Landesbauordnung NW bleibt davon unberührt.

Zu- und Abfahrten zum Betriebsgrundstück sind nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher baulichen und gewerblichen Nutzung freizuhalten mit Ausnahme der in 1.5 benannten Werbeanlagen. Informationsschilder, Wegweiser, Hinweistafeln usw. sind in diesen Bereichen unzulässig. Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Stellplätze nach § 12 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Für Mülltonnen oder Einkaufswagenaufstellplätze sind keine Überdachungen außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abfallbehälter sind so zu plazieren, dass sie nicht von der Dülmener Straße und der Grimpingstraße aus sichtbar sind.

1.4 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den vorgesehenen, in der Zeichnung dargestellten Stellen sind untenstehende Bäume anzupflanzen.

Baumart:	Carpinus bet. Fastigiata	Säulenhainbuche
Pflanzgröße:	Hochstamm. StU 20-25, 4xv. mit Ballen	

Die in der Zeichnung dargestellten Grünflächen sind durch Unterpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen, insbesondere Blütenesseln, Rosen und Stauden einheitlich zu gestalten, flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und ggf. nachzupflanzen. Falls eine Ersatzpflanzung erforderlich wird, sind Maßnahmen zu wählen, die dem von einem Gutachter ermittelten ökologischen und finanziellen Wert entsprechen. Der Wert des Baumes oder des Gehölzes ist nach einer gerichtlich anerkannten Methode durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln. Die Ersatzpflanzung muss an gleicher Stelle erfolgen. Alle anfallenden Kosten trägt der Verursacher des Schadens. Die Ersatzmaßnahmen sowie die Beauftragung des Gutachters sind mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

Die Anpflanzungen sind durch eine Fachfirma innerhalb der nächsten Pflanzperiode umzusetzen.

1.5 Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Dülmener Str./Grimpingstraße ist die Errichtung von Fahnenmasten (max. 7 Einzelmasten) bis zu einer Höhe von 9,00m (bezogen auf Erdgeschossfußboden OKFF des Baukörpers) sowie die Errichtung eines gemeinsamen Werbepylons im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz mit einer max. Höhe von 6,70 m (bezogen auf Erdgeschossfußboden OKFF des Baukörpers) zulässig. Die Größe der Einzelwerbeflächen des Pylons ist begrenzt auf eine maximale Kantenlänge von 1,95 m.

Am Baukörper ist die Anbringung firmenbezogener Eigenwerbung bis zu einer Gesamtgröße je Nutzungseinheit von 4,50 m x 0,80 m, abgestimmt auf die Fassadenproportion unmittelbar mittig über dem Eingangsbereich der jeweiligen Nutzungseinheit zulässig. Diese ist innerhalb der Nischen im Vordach flächenbündig anzubringen. Werbeanlagen oberhalb des Baukörpers sind unzulässig. Materialien und Farben, welche eine hochglänzende, grelle Oberfläche oder Signalwirkung haben, sind nicht zulässig.

Alle anderen Außenwandflächen des Baukörpers sind von der Anbringung von Werbeanlagen freizuhalten.

Fensterflächen sollen als solche erkennbar bleiben. Daher wird eine vorderseitige Beklebung der Gläser mit blickdichten Folien oder Transparenten nicht zugelassen. Transparente bzw. lichtdurchlässige Folien sind auf der Rückseite der Verglasungen zulässig.

1.6 Einfriedungen

Entlang der Dülmener Strasse und der Grimpingstrasse sind Einfriedungen unzulässig.

1.7 Sichtfelder

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,60 m, gemessen von Straßenoberkante im Bereich der Ein- und Ausfahrt, freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

Der Baukörper im Gebiet GE ist in der Gestaltung und Baukörperform durchgängig gleich auszuführen. Dies gilt auch für die Verblendung, Verfugung und die Fassadenelemente.

2.2 Dachneigung

Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit max. 3° Dachneigung auszuführen.

2.3 Materialien und Farbgebung

Die Außenwandflächen des neu zu errichtenden Gebäudes sind aus Verblendmauerwerk bzw. einer Metallfassade auszuführen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders: rot, braun, anthrazit

Farbe der Metallfassade: RAL 9006, RAL 9005, 7021, 7024

Die PKW-Stellplätze sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder einer ebenen Pflasterung aus Betonsteinen auszuführen.

3. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 1-13 BauGB

3.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat durch die vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) zu erfolgen, da ein Versickern des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

3.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung hat durch die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Dülmener Strasse und der Grimpingstraße (Mischsystem) zu erfolgen.

3.3 Wasserabfluß befestigte Flächen/ Pkw-Stellplätze

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Mischsystem) geleitet.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittel / Altlasten

Nach dem Abbruch der Gebäude der Weberei wurde eine Bodensanierung durchgeführt und durch das Büro Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH gutachterlich begleitet.

Eine örtliche Untersuchung des Grundstückes durch den Kampfmittelräumdienst wurde durchgeführt und das Gelände freigegeben.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden kann, sollten die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei begründetem Kampfmittelverdacht bzw. tatsächlichen Kampfmittelfunden sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen.

Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

4.2 Denkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSCHG NRW).