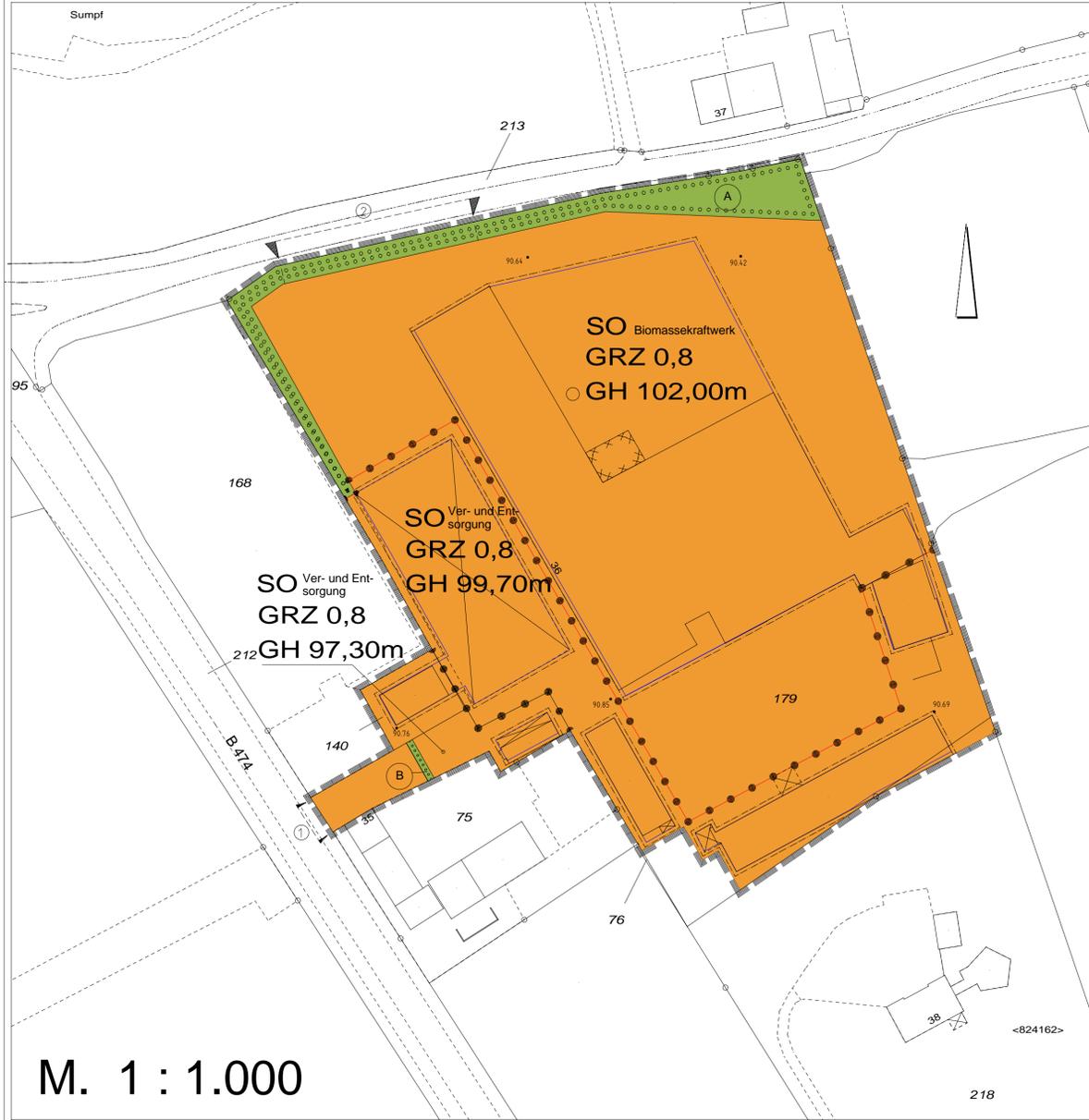


# Stadt Coesfeld Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 - Ziegelei Kuhfuss -



## Legende

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

- SO Biomassekraftwerk** Sondergebiet, Zweckbestimmung Biomassekraftwerk (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)
- SO Ver- und Entsorgung** Sondergebiet, Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

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

- GRZ** Grundflächenzahl (gem. § 16 und § 19 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß (gem. § 16 und § 18 BauNVO) in Meter über NHN

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

- Baugrenze** (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- A** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- A u. B** siehe textliche Festsetzungen
- Private Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zugleich Grenze VEP / Ergänzungsflächen** (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Einfahrtbereiche** 1 und 2 siehe textliche Festsetzungen
- Geländehöhe in Meter über NHN (Normalhöhen-Null)**

6. Kennzeichnung

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
  - In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomassekraftwerk“ gemäß § 11 (1) BauNVO sind ausschließlich Kraftwerke zulässig, in denen ausschließlich nachwachsende und unbleibende pflanzliche Stoffe eingesetzt werden. Die durch Fermentierung der Rohstoffe erzeugten Gärprodukte sind in Gasmotoren zu verbrennen und physikalisch in elektrischen Strom umzuwandeln. Das direkte Verbrennen von pflanzlichen Rohstoffen oder anderen Brennstoffen ist nicht zulässig.
  - In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgungsbetriebe“ gemäß § 11 (1) BauNVO sind ausschließlich zulässig:
    - Betriebe zur Energieerzeugung,
    - Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit einem Energieerzeugungsbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 stehen bzw. dienende Funktion für einen solchen haben,
    - Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit Betrieben stehen, deren Betriebsschwerpunkt in der Lagerung, Sortierung und/oder Verarbeitung von Rest- und Wertstoffen liegt bzw. die dienende Funktion für solche haben.
  - Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgungsbetriebe“ gemäß § 11 (1) BauNVO wird gemäß § 11 (1) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO). Im Einzelfall können Betriebsarten mit größerem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen für die schutzwürdigen Gebiete vermieden werden.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche von versiegelten oder unversiegelten Stellplätzen, Lagerflächen, Verkehrs- und Rangierflächen, soweit sie offen sind und keine Bebauung aufweisen, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben.
  - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomassekraftwerk“ dürfen Fermenter, Gärrest- und Gaslager und ähnliche Anlagen errichtet werden, soweit sie für die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Biomassekraftwerk“ erforderlich sind. Die einzelne Anlage darf eine maximale Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Anlagen sind auf die GRZ anzurechnen.
  - Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für die Fermenter, Gärrest- und Gaslager oder ähnliche Anlagen des NavROS-Kraftwerkes, die keine Gebäude i.S. von § 2 (2) BauO NW sind. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches. Der vorhandene Schornstein mit den montierten Sendeanlagen ist ebenfalls von der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.
- Bereich für Einfahrten
 

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich des Geltungsbereiches Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind. Der festgesetzte Bereich für Einfahrten -1- darf ausschließlich der Erschließung des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 27, Flurstück 75 dienen. Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten -1- darf nur eine Zufahrt in einer Breite von mindestens 3 m und maximal 4 m geschaffen werden. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen ist eine vorhandene größere Zufahrtsbreite auf das Maß von maximal 4 m zu reduzieren. Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten -2- darf nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m geschaffen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).
- Grünordnerische Festsetzungen
 

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen (A und B) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit Pflanzen der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind durch Pflanzen der Artenlisten zu ersetzen. Die sich im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche A bei Planaufstellung befindlichen Fichten sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Biomassekraftwerkes zu entfernen. Die übrigen vorhandenen Gehölze können erhalten werden und müssen erst nach Abgang durch Pflanzen der Artenlisten ersetzt werden.

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m mal 1,5 m.

Die Mindestpflanzgröße beträgt

  - bei Sträuchern: 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm;
  - alternativ: leichte Sträucher, einmal verpflanzt o. Ballen, 100-120 cm;
  - bei Bäumen (Forstbäume): 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 80-120 cm.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Artenliste:	Feldahorn
Acer campestre	Rotele
Alnus glutinosa	Hainbuche
Carpinus betulus	Hartnagel
Cornus sanguinea	Haseel
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus monogyna	Besenginster
Cytisus scoparius	Robuche
Fagus sylvatica	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Vogelkirsche
Prunus avium	Schlehe
Prunus spinosa	Faulbaum
Rhamnus frangula	Hunderose
Rosa canina	Silberweide
Salix alba	Öhrchenweide
Salix aurita	Salweide
Salix caprea	Grauweide
Salix cinerea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Traubenholunder
Sambucus racemosa	Eberesche
Sorbus aucuparia	Wasser-Scheeball
Viburnum opulus	

Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten -2- (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3) darf die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Grünfläche (A) zur Schaffung einer Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m unterbrochen werden. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen jeglicher Art einschließlich Stellplätze, Aufschüttungen, Abgrabungen, Werbeanlagen, Masten etc. innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig. Die Grünfläche B muß zum Zwecke der Notüberfahrt (z.B. für Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge) auf einer Breite von 3 m für Fahrzeuge überfahrbar gestaltet werden.

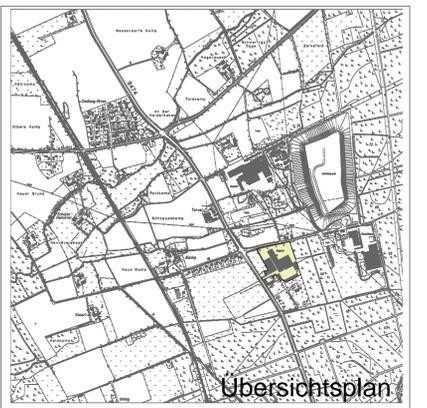
### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW)

- Die (geschlossenen) Außenfassaden der Gebäude sind überwiegend (> 80%) mit roten oder rot-braunen Ziegelsteinen zu erstellen (Sichtmauerwerk) oder mit roten oder rot-braunen Vorsatzklinkern zu verkleiden. Alternativ sind Holzverkleidungen ohne Farbstrich bzw. in Holzfarbe zulässig. Andere Materialien / Farben dürfen zur ergänzenden Gestaltung einen Flächenanteil von < 20% beanspruchen. Fenster, Türen, Tore bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Davon abweichende und bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhandene Außenfassaden, müssen erst bei wesentlicher Änderung der Außenfassade nach den vorstehenden Regelungen gestaltet werden. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NW sind, gilt diese Festsetzung nicht.
- Die Dacheindeckung von geneigten Dächern von Gebäuden (> 15 Grad Dachneigung) hat in den Farbönen „anthrazit“, „rot“ oder „rotbraun“ zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Belichtungsflächen. Davon abweichende und bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhandene Dacheindeckungen, müssen erst im Falle einer Neuerrichtung der Dacheindeckung den vorstehenden Farbvorgaben entsprechen. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NW sind, gilt diese Festsetzung nicht.
- Die Außenverkleidungen von Fermentern, Gärrest- und Gaslagern sowie von ähnlichen Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NW, dürfen nur folgende Farböne aufweisen: Weißaluminium (RAL 9006), Lichtgrau (RAL 7035), Telegrau 1 (RAL 7045), Telegrau 4 (RAL 7047), Geringfügige Abweichungen bzw. mit den vorgenannten vergleichbare Farböne sind ebenfalls zulässig.
- Werbeanlagen im Sinne von § 13 BauO NW einschließlich Hinweisschilder, Wegweiser, Bemalungen an Gebäudewänden etc. dürfen nur für Betriebe errichtet werden, die im Plangebiet ansässig sind.
  - Je Betrieb ist nur 1 Werbeanlage zulässig, die von außerhalb des Plangebietes sichtbar ist.
  - Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (auch an Außenwänden von Gebäuden, die auf der Baugrenze errichtet sind).
  - Die einzelne Werbeanlage darf eine Größe von 5m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Werbeanlagen, die an oder unmittelbar vor Gebäudewänden angebracht werden, dürfen nicht ganz oder teilweise oberhalb der jeweiligen Traufe angebracht werden. Andere (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m über dem Erdniveau nicht überschreiten.
  - Selbstleuchtende Werbeanlagen oder beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
  - Werbeanlagen dürfen darüber hinaus aufgrund ihrer Form und Größe die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen nicht stören.

Werbeanlagen betreffend wird auf die Vorschriften des § 13 (2) BauO NW und des § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz ausdrücklich hingewiesen.

### C. HINWEISE

- Auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche wurden Bodenverunreinigungen festgestellt (Überflutungsschaden im Umfeld von drei stillgelegten Schweißröcken). Im gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) zulässig.
- Das Plangebiet liegt nahe an der B 474. Daher wird auf die besonderen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen hingewiesen. Geringe Teile des Plangebietes sind von den Vorschriften betroffen. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG dürfen an Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen gem. § 9 (2) FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Auch der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Gemäß § 9 (6) FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung den Hochbauten des § 9 (1) FStrG und den baulichen Anlagen des § 9 (2) FStrG gleich.



M. 1 : 1.000

## Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60  
Planung - Bauordnung - Verkehr  
Coesfeld, i.A.  
**EBV**  
EBV Aktiengesellschaft  
Abteilung Projekt- u. Stadtentwicklung  
Roermonder Str. 63  
52134 Herzogenrath  
Tel. 02407/51473 Fax 02407/51397

## Verfahren

Rechtsgrundlagen:  
1. Bauverordnungs-BauGB i.d.F. der Bekanntm. vom 27.08.1997 (BGBl. S. 241, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 d. Ges. vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1369)  
2. Bauverordnungs-BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I S. 466)  
3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.02.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259)  
4. §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW (GO NW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)  
5. Landesverordnungs-Gesetz (LVG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 928), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259)

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am  
§ 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.  
Coesfeld,  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schriftführer

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß  
§ 3 Abs. 1 BauGB ist am  
durchgeführt worden.  
Coesfeld,  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schriftführer

Der Rat hat am  
diesen vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Coesfeld,  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
in der Zeit vom  
zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.  
Coesfeld,  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schriftführer

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit  
den §§ 7 und 41 GO NW am  
als Sitzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW  
sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den  
Bebauungsplan aufgenommen worden.  
Coesfeld,  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schriftführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.  
Coesfeld,  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am  
gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem  
Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienst-  
stunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung  
ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die  
Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.  
Coesfeld,  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Stadt Coesfeld  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 111 - Ziegelei Kuhfuss -  
  
