



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO 2 Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,9 Grundflächenzahl
H max = Maximale Baukörperhöhe
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Private Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Stellplätze
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- Stellplätze
- Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Weberei Crone"

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

In dem mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" wird die Verkaufsfläche auf max. 850 qm (davon max. 50 qm der Fläche für Aktionsware/Nebensortimente) für einen Lebensmittel-Discountmarkt beschränkt.

2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Bereich des mit SO 2 gekennzeichneten "Sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel" mit maximal 6,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante der K 46 im Bereich der Stellplatzzufahrt. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

3. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Unterstellkonstruktionen von Einkaufswagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

5. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Dachflächen des geplanten Baukörpers des Lebensmitteldiscountmarktes sind extensiv zu begrünen und in dieser Form dauerhaft zu unterhalten.

6. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Die Geräuschemissionen der Kühlaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen dürfen einen Schalleistungspegel von $L_w = 75$ dB (A) nicht überschreiten und sind innerhalb der Einhausung anzuordnen.

6.2 Entlang der östlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes (SO 2) wird in den mit "Lärmschutzwand" gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m bis 3 m (siehe Pläneintrag) festgesetzt. Das erforderliche Schalldämm-Mass der Wand beträgt mind. $R_w = 20$ dB. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzflächen des Sondergebietes.

7. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

7.1 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum (H, 3 v, StU 14 - 16 cm) zu pflanzen.

7.2 Entlang der Grenze der festgesetzten "Sonstigen Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel" zur Borkener Straße ist alle 15 - 20 m ein hochstämmiger, bodenständiger Laubbaum (Winterlinde) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

7.3 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplantzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

7.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

AUSSENWANDFLÄCHEN

1. Im Bereich des festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" (SO 2) sind die Außenmauern der baulichen Anlagen in rotem Verbländemauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bis zu einer Gesamtgröße von insgesamt max. 12 qm zulässig.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzellunde 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).

BODENKONTAMINATIONEN

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Sanierungsplan erstellt. Die Umsetzung des Sanierungsplanes ist Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen. Die von Bodenbelastungen betroffenen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Flächen, die erheblich mit schädlichen Umwelteinwirkungen belastet sind" gekennzeichnet.

Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 2, des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... den ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister ... Schriftführer ...

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister ... den ...

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat am ... gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister ... den ...

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister ... Schriftführer ...

Diese 1. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... den ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister ... den ...

Der Rat der Stadt hat am ... nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Bürgermeister ... Ratsmitglied ... Schriftführer ...

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Die 1. Änderung hat am ... den ... Rechtskraft erlangt.

Bürgermeister ... den ...

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT COESFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR. 23 "WEBEREI CRONE" - 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Juni 2005
PL ^{GR}	40 x 133
BEARB.	VI.
M.	1 : 500



BÜRGERMEISTER ... PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STADTPLANER

DAKUPFER STRASSE 11 · 48613 COESFELD TELEFON (02541) 908-0 FAX 908-688