



### 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  
1003 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 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**

Die Geräuschemissionen der Kühlaggregate im Be- und Entladebereich der geplanten Einzelhandelsnutzungen dürfen einen Schalleistungspegel von Lw = 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. Rw = 20 dB. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzflächen des Sondergebietes.

**7. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

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.

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.

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

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  
AUSSENWÄNDFLÄCHEN**

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.

### 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

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

Bürgermeister

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

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

### 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.

**Biodiversitätsgesetz (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 <sup>GR</sup>	40 x 133
BEARB.	VI.
M.	1 : 500

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**  
ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
DANKER STRASSE 11 · 48613 COESFELD  
TELEFON (02541) 908-0 FAX 908-888