



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr.

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

— Baugrenze

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

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

— Einfahrtbereich

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

— Private Grünfläche

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

— Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

— Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

— Vorhandene Flurstücksgrenze

1502 Vorhandene Flurstücknummer

— Vorhandene Gebäude

— Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

— Vorhandene Bäume

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), 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 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.
- Bundesnaturschutzgesetz (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.
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

## TEXT

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
    - Sonstigen Sondergebiet SO 1
      - In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Möbel und Babyfachmarkt“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 11.000 qm beschränkt.
 

Als Hauptsortiment sind mit der im folgenden genannten Verkaufsfläche zulässig:

        - Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte) 10.300 qm
        - Babymöbel 700 qm

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig.

Für das Hauptsortiment „Babymöbel“ wird das Randsortiment auf max. 60 qm begrenzt.

Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

        - Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
        - Schuhe und Lederwaren
        - Spielwaren, Sportartikel
        - Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
        - Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel
        - Musikalien, Tonträger
        - Bastelartikel, Geschenkartikel
        - Kosmetik, Haushaltswaren
        - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
        - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
      - Waren aus den Sortimenten Textilien, Spielwaren (für Babys) und Babyartikel können als Ausnahme für den Babyfachmarkt im Rahmen des Randsortimentes zugelassen werden.
    - Sonstigen Sondergebiet SO 2
      - In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Fachmarktzentrum“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 2.500 qm beschränkt.
 

Als Hauptsortiment sind zulässig:

        - Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)
        - Teppiche, Fliesen, Bodenbeläge
        - Farbe, Lacke, Tapeten (inkl. Maler- und Tapezierzubehör)
        - SanitärAusstattung
        - Baustoffe
        - Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeug-Zubehör

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

        - Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
        - Schuhe und Lederwaren
        - Spielwaren, Sportartikel
        - Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
        - Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel
        - Musikalien, Tonträger
        - Bastelartikel, Geschenkartikel
        - Kosmetik, Haushaltswaren
        - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
        - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
      - Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ (SO 2) Kfz-Reparatur-Werkstätten zulässig.
    - Sonstigen Sondergebiet SO 3
      - In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Fahrradhandel“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 880 qm für Fahrräder und Zubehör, Motofas und Heimsport-/Fitnessgeräte beschränkt.
 

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Als Randsortiment sind nur die folgende Sortimentsgruppen zulässig:

        - Bekleidung
        - Schuhe und Lederwaren
        - Campingartikel
      - Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Fahrradhandel folgende Nutzungen zulässig:
        - Fahradwerkstatt
        - Lagerräume
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
    - Die Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 10,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.
    - Eine 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. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
  - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
    - Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudetiefen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude die Fassaden als Verbundmauerwerk (rot bis braun), oder als helle Putzflächen zu gestalten.  
Darüber hinaus ist eine Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.
  - WERBEANLAGEN**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 qm zugelassen werden. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschritten werden.
  - ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG**  
Stellplätze können mit wasserundurchlässigen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadhafte Versickerung gewährleisten, der erforderliche Aufbau den Regeln der Technik entspricht und eine dauerhafte Versickerung ermöglicht wird.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich beschneige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters: ) und die Redundanzfreiheit der Planung.  
Coesfeld, den

Der Rat der Stadt hat am 30.06.2005 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am 09.05.2006 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat vom 18.08.2006 bis 07.09.2006 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 28.09.2006 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.10.2006 bis 16.11.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden.  
den

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. 2 des Baugesetzbuches hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.  
den

Bürgermeister

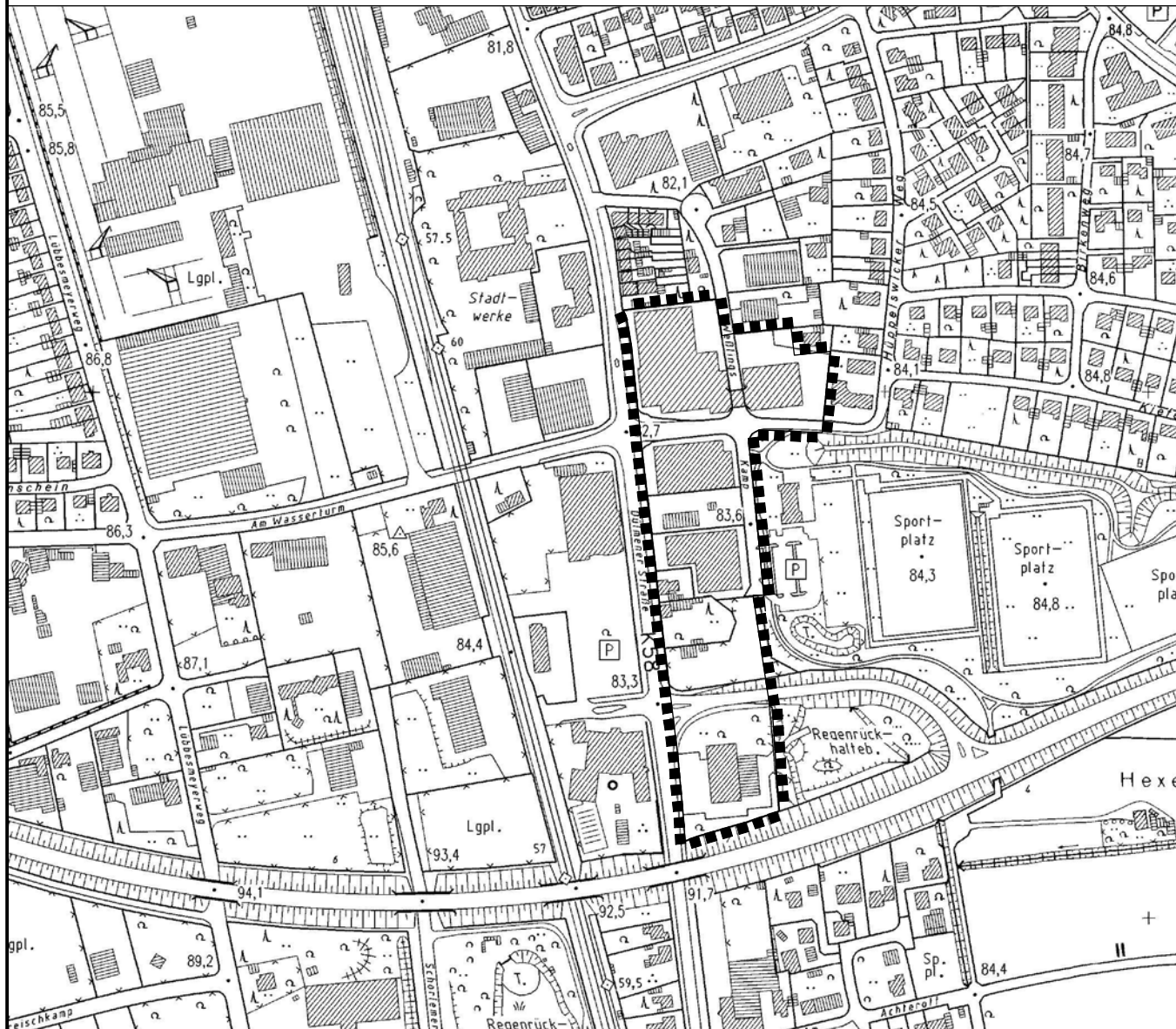
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Coesfeld, den

Bürgermeister

# STADT COESFELD

## BEBAUUNGSPLAN NR. 113

### „SONDERGEBIET WESSLINGS KAMP“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Aug. 2006	NORDEN
PL <sup>GR</sup>		
BEARB.	La / Vi	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER  
DARKER STRASSE 15 · 48653 COESFELD  
TELEFON (02541) 9406-0 · FAX (02541) 6094