TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1
Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

(1)
Im Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgender Betriebsformen zulässig:

- SB-Warenhaus.

Im Sondergebiet SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Betriebsformen zulässig:

- Getränkemarkt,
- Zoofachmarkt,
- Elektrofachmarkt,
- Lebensmittel-Discountmarkt.

Die maximale Verkaufsfläche der zulässigen Betriebsformen von Einzelhandelsbetrieben wird wie folgt begrenzt:

SB-Warenhaus	max. 5.830 m²,
(davon max. 450 m² für Dienstleistungsbetriebe)	
Getränkemarkt	max. 900 m²,
Zoofachmarkt (ohne lebende Tiere)	max. 670 m²,
(davon max. 10 m² für Aktionsware und Nebensortimente)	
Elektrofachmarkt	max. 2.400 m²,
Lebensmittel-Discountmarkt	max. 1.075 m²,
(davon max. 50 m² für Aktionswaren und Nebensortimente)	

Die Gesamtverkaufsfläche darf in den Sondergebieten in der Summe max. 10.875 m² betragen.

(2)
Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit "sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht hinzuzurechnen sind die Verkehrsflächen in einer Mall sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen.

(3)
Im sonstigen Sondergebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und weitere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 200 m² zulässig.

Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Sanitätshäuser, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste.

Spielhallen bis zu einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 450 m² sind zulässig.

2.) Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig.

3.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet ist je 20 Stellplätze ein Baum 2. Ordnung (3 x verpflanzt, 16 bis 18 cm Stammumfang) zu pflanzen.

4.) Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

5.) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Luftschalldämmung von Außenteilen der Büroräume und ähnliches sind entsprechend DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten mindestens das resultierende Schalldämm-Maß erf. R´w, res entsprechend der Signatur erreicht wird:

erf. R´w, res = 35 dB bei der Signatur Lärmpegelbereich IV,

Für die nicht gekennzeichneten Bereiche ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von erf. R´w, res = 35 dB herzustellen (Lärmpegelbereich III für Büroräume und ähnliches).

6.) Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage als unterer Bezugpunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt + 81,0 m ü NN.

7.) Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Ans. 5 Nr. 3 BauGB)

Die Böden im Plangebiet sind z.T. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die ausgewiesene Nutzung der Fläche ist nur nach Durchführung von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zulässig. Die Durchführung der Sanierung oder Sicherung ist durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz gegenüber der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde zu bescheinigen.

8.) Hinweise

Bodendenkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Bodenfunde und
-befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld
oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster), unmittelbar zu melden. Die Weisungen dieser Behörden für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Kampfmittel
Nach Abbruch von Gebäuden im Plangebiet ist eine örtliche Untersuchung sämtlicher Flächen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

Da das Vorhanden sein von Kampfmitteln nie vollständig ausgeschlossen werden kann, sollten die Bau- und Abbrucharbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Bei begründetem Kampfmittelverdacht bzw. tatsächlichen Kampfmittelfunden sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

SO — Sonstige Sondergebiete (hier: Einzelhandel)

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

1,0 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

GH — maximale Gebäudehöhe

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

G — Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsabgrenzung

LP IV — Lärmpegelbereich IV

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

19 — Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

× — Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand von 10/2006 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

Coesfeld, den __.__.____

Für die Ausarbeitung der Planung:

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG.

Haan, den __.__.____

Memeler Str. 30 42781 Haan
Tel:02129 / 566 209 - 0 Fax:566 209 - 16
www.isr-haan.de mail@isr-haan.de

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Cosfeld hat am __.__.____ den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB und über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gefasst.

Coesfeld, den __.__.____ Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ bekannt gemacht. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt. Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB / von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen. / am __.__.____ eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Im Auftrag
Coesfeld, den __.__.____ Stadtoberbaurat

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v. __.__.____ wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Coesfeld am __.__.____ zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Coesfeld, den __.__.____ Bürgermeister

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am __.__.____ bekannt gemacht und erfolgte vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Im Auftrag
Coesfeld, den __.__.____ Stadtoberbaurat

Der Entwurf wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen.
Von der Entwurfsänderung betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom __.__.____ nach § 3 (3) i.V.m. § 13 (1) S. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Auftrag
Coesfeld, den __.__.____ Stadtoberbaurat

Die vorgebrachten Anregungen hat der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Coesfeld am __.__.____ geprüft, Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen.
Der geänderte Entwurf mit seiner Begründung i.d. F.v. __.__.____ wurde in gleicher Sitzung zur erneuten Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Coesfeld, den __.__.____ Bürgermeister

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am __.__.____ bekannt gemacht und erfolgte vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Im Auftrag
Coesfeld, den __.__.____ Stadtoberbaurat

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am __.__.____. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Im Auftrag
Coesfeld, den __.__.____ Stadtoberbaurat

Coesfeld

Stadt Coesfeld

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 87 "Bahnhofsquartier"

Maßstab 1:500

Gemarkung Coesfeld
Flur 4
Ausfertigung
Stand: 09.01.2007