



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. 5.530 m²,
 (davon max. 450 m² für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe)
 Getränkemarkt max. 900 m²,
 Zoofachmarkt (ohne lebende Tiere) max. 470 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) Verkaufsfäche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkaufsfördernde Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
 Nicht hinzuzurechnen sind die Verkaufsfächen in einer Mall.
 (3) Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Schank- und Speisewirtschaften und weitere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes bis zu einer maximalen Geschosfläche von insgesamt 200 m² zulässig.
 Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und/oder Handwerksanteil wie insbesondere Optiker, Apotheken, Reisebüros, Banken, Versicherungsgesellschaften, Friseur-, Sanitärhandwerk, Reinigungs- sowie Schuh- und Schlüsseldienste.
 Spielhallen bis zu einer maximalen Geschosfläche von insgesamt 450 m² sind zulässig.
 Sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 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 Stelle der Leistung zulässig.

5.) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Die Luftschallschirmung von Außenlärm der Büro- und Einzelhandelsbetriebe ist nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudeteile mindestens das resultierende Schallschirmmaß 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 Schallschirmmaß von erf. R_w, res = 35 dB herzustellen (Lärmpegelbereich III für Büro- und Einzelhandelsbetriebe).
6.) Bedingte und befristete Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
 Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbeschlusses gemäß § 23 AEG zulässig.
 Der Bedingungsantrag muss bis zum 29.03.2013 erfolgen.
7.) Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die Höhenlage als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäuhöhe beträgt +81,0 m ü. NN, + 62,0 m ü. NN.
8.) Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 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 Bodenenschutzbehörde zu bescheinigen.
9.) Hinweise
Bodenschonung
 Bei Bodenschonung auftretende archaische Befunde und -befunde oder Zeugnisse menschlichen und pflanzlichen Lebens aus entgegengesetzter Zeit sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Mus. für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster), ummittelbar zu melden. Die Weisungen dieser Behörden für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.
Kampfmittel
 Nach Abschbruch von Gebäuden im Plangebiet ist eine örtliche Entsorgung sämtlicher Flächen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.
 Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist vollständig ausgeschlossen werden kann, sollten die Bau- und Abbrucharbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Bei begründetem Kampfmittelverdacht bzw. tatsächlichen Kampfmittelbefunden sind die Arbeiten an Sicherheitsgründen unverzüglich einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde bzw. der Kampfmittelräumdienst sind zu benachrichtigen.
Auf Stellplatz- und Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser
 Eine Versickerung des auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist als verschmutzt einzukufen und ist daher grundsätzlich zu sammeln, abzulassen und einer Abwasserbehandlung zuzuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 567), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 232)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
SO	Sonstige Sondergebiete (Nur Einzelhandel)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1,0	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GH	maximale Gebäuhöhe
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Sonstige Planzeichen	
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Nutzungsbegrenzung
	Lärmpegelbereich IV
	Fläche mit aufstufbedingten Festsetzungen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Änderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 (2) BauGB sind rot gekennzeichnet.	
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 BauGB)	
	Fläche mit noch gemeldeten Bahnanlagen
Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW	
	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
	Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand vom 10.02.2008 und die genehmigte Festlegung der räumlichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanV 90.

Für die Ausarbeitung der Planung:

ISR
STADT RAUM
 4718 Hain
 Telefon 0561 399-10 Fax 0561 399-10
 www.isr-raum.de mail@isr-raum.de

Coesfeld, den _____ Ort: Ort, Vorname Nachname

Hain, den _____ Ort: Ort, Vorname Nachname

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ 2008 den Beschluss zur Aufhebung nach § 1 (1) BauGB und über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gefasst.

Der Aufhebungsbeschluss wurde am _____ bekannt gemacht. Die öffentlichen Belange wurden mit Schreiben vom _____ bekannt gemacht. Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen. Am _____ eine Bürgerentscheidung durchgeführt.

Coesfeld, den _____ Ort: Ort, Vorname Nachname
 Der Bürgermeister

I.A. _____
 Bürgermeister Schriftführer

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.V. _____ wurde von Rat der Stadt Coesfeld am _____ mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Das beschriebene Belangen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ bekannt gemacht und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Coesfeld, den _____ Ort: Ort, Vorname Nachname
 Der Bürgermeister

I.A. _____
 Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Vert. mit den §§ 7 und 4 (1) GO NRW am _____ als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO sind die öffentlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Entscheidungsphase 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, den _____ Ort: Ort, Vorname Nachname
 Der Bürgermeister

I.A. _____
 Bürgermeister Schriftführer

Aufstufbedingte Festsetzungen
 Für die gekennzeichneten Teilflächen ist die Bedingung durch die Bauweise festzusetzen, dass die Festsetzungen des EBA eingetragenen sind. Die gekennzeichneten Teilflächen sind die Festsetzungen durch den Bebauungsplan zu ersetzen, wenn die Festsetzung Nr. 6 abgelesen ist, ohne dass die Bedingung eingetragenen ist.

Entwurf und Bearbeitung:
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 60
 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, den _____ Ort: Ort, Vorname Nachname
 Der Bürgermeister

I.A. _____
 Bürgermeister Schriftführer

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 87
"Bahnhofsquartier"

Maßstab 1:500
 Gemarkung Coesfeld
 Flur 4
 Ausfertigung
 Stand: 08.03.2007