



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 Flurstücksnummer

— Vorhandene Gebäude

— Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

— Vorhandene Bäume

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.

Planzeichenverordnung 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 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 (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 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

1.1.2 Waren aus den Sortimenten Textilien, Spielwaren (für Babys) und Büroartikel können als Ausnahme für den Babyfachmarkt im Rahmen des Randsortimentes zugelassen werden.

1.2 Sonstigen Sondergebiet SO 2

1.2.1 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
- Musikalien, Tonträger
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

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

1.2.2 Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ (SO 2) Kfz-Reparatur-Werkstätten zulässig.

1.3 Sonstigen Sondergebiet SO 3

1.3.1 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, Mofas 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

1.3.2 Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Fahrradhandel folgende Nutzungen zulässig:

- Fahrradwerkstatt
- Lagerräume

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 10,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.

2.2 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.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängervon 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

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude die Fassaden als Verblendenmauerwerk (rot bis braun), oder als helle Putzflächen zu gestalten. Darüber hinaus ist eine Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.

2. WERBEANLAGEN

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 qm zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschritten werden.

3. ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG

Stellplätze können mit wasserdurchlässigen 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 bescheinige 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. Coesfeld, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. 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. Coesfeld, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes 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. Dieser Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Coesfeld, den

Bürgermeister

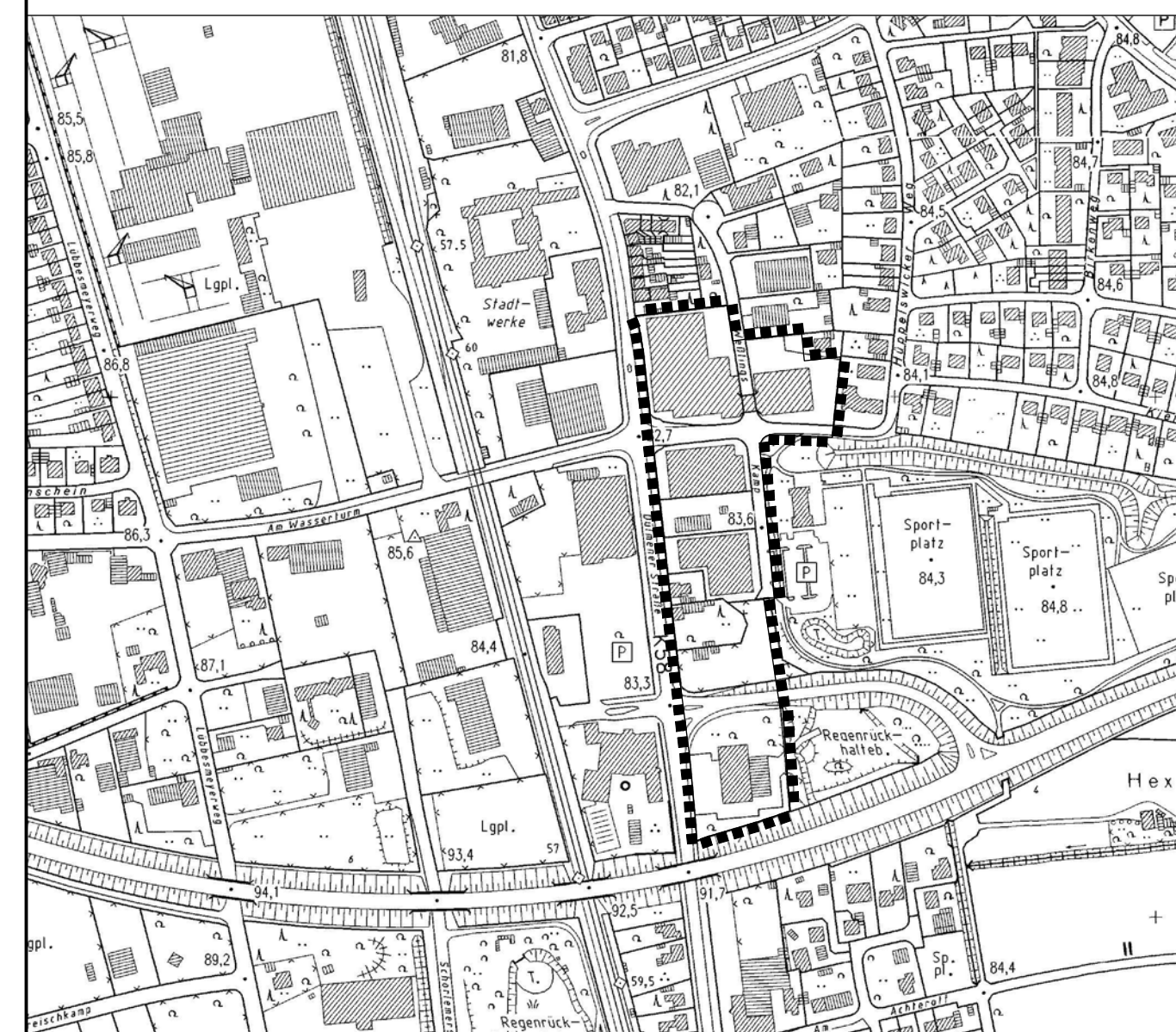
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den

Bürgermeister

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 113

„SONDERGEBIET WESSLINGS KAMP“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM April 2007

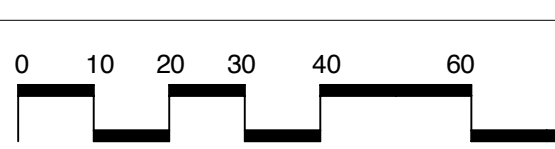
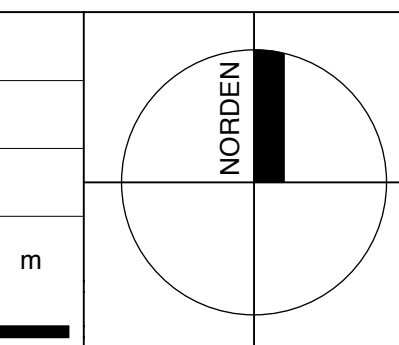
PL^{GR}

BEARB. La / Vi

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER



ARCHITEKTEN BUA - STADTPLANER
DANKPETER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9480-0 · FAX (02541) 8084