

**Textliche Festsetzungen für den Bereich Teil A1 der Änderung des Bebauungsplanes "Coesfelder Weberei"**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

- 1 Wie im Bebauungsplan dargestellt, wird im Teil A1 ein Gewerbegebiet (GE) gemäß BauNVO festgesetzt.
- 1.1 Die zulässigen Nutzungen des Gewerbegebietes sind im Städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom ..... zwischen der Stadt Coesfeld und der FRESIA Immobilienhandelsgesellschaft, Herrn Hölischer, § 4, Absatz 3 aufgeführt.

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

a. Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,25m über fertig ausgebauter Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt zum Grundstück festgesetzt.

b. Attikahöhe

Die Attikahöhe darf (gemäß städtebaulichem Vertrag) bei Gebäuden 13,50m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zur Oberkante der Attika, nicht überschreiten. Die minimale Attikahöhe ist mit 6,00 m festgesetzt.

3. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Baumpflanzung

An den vorgesehenen Stellen sind Bäume der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

**Baumart:** Carpinus bet. Fastigiata Säulenhainbuche  
**Pflanzgröße:** Hochstamm, STU 14-16, 4xv. mit Ballen

3.2 Flächige Unterpflanzung

Einheitliche Gestaltung der vorgesehenen Grünflächen, Unterpflanzung der baumbestandenen Grünflächen mit standortgerechten Laubböden, insbesondere Blüthengehölze, Rosen und Stauden.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

1. Gestaltung der Baukörper

Der Baukörper im Gebiet GE ist in der Gestaltung und Baukörperform (Fassade, Dachneigung, Dachaufbau, Traufhöhe, Firsthöhe usw.) durchgängig gleich auszuführen. Dies gilt auch für die Verbindung, Verlegung und die Fassadenelemente.

1.1 Dachneigung

Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit max. 3° Dachneigung auszuführen.

1.2 Materialien und Farbgebung

Die Außenwandflächen des neu zu errichtenden Gebäudes sind aus Verbundmauerwerk bzw. einer Metallfassade auszuführen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders: rot, braun, blau-bunt

Farbe der Metallfassade: RAL 9006, 7021 bzw. 7024

**Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung, der Abwasserbeseitigung und Wasserabfluß**

a. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat durch die vorhandene öffentliche Kanalisation zu erfolgen, da ein Versickern des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (siehe Bodengutachten, Dr. rer. nat. L. Börding, Nottuin, den 12.06.1996).

b. Abwasserbeseitigung

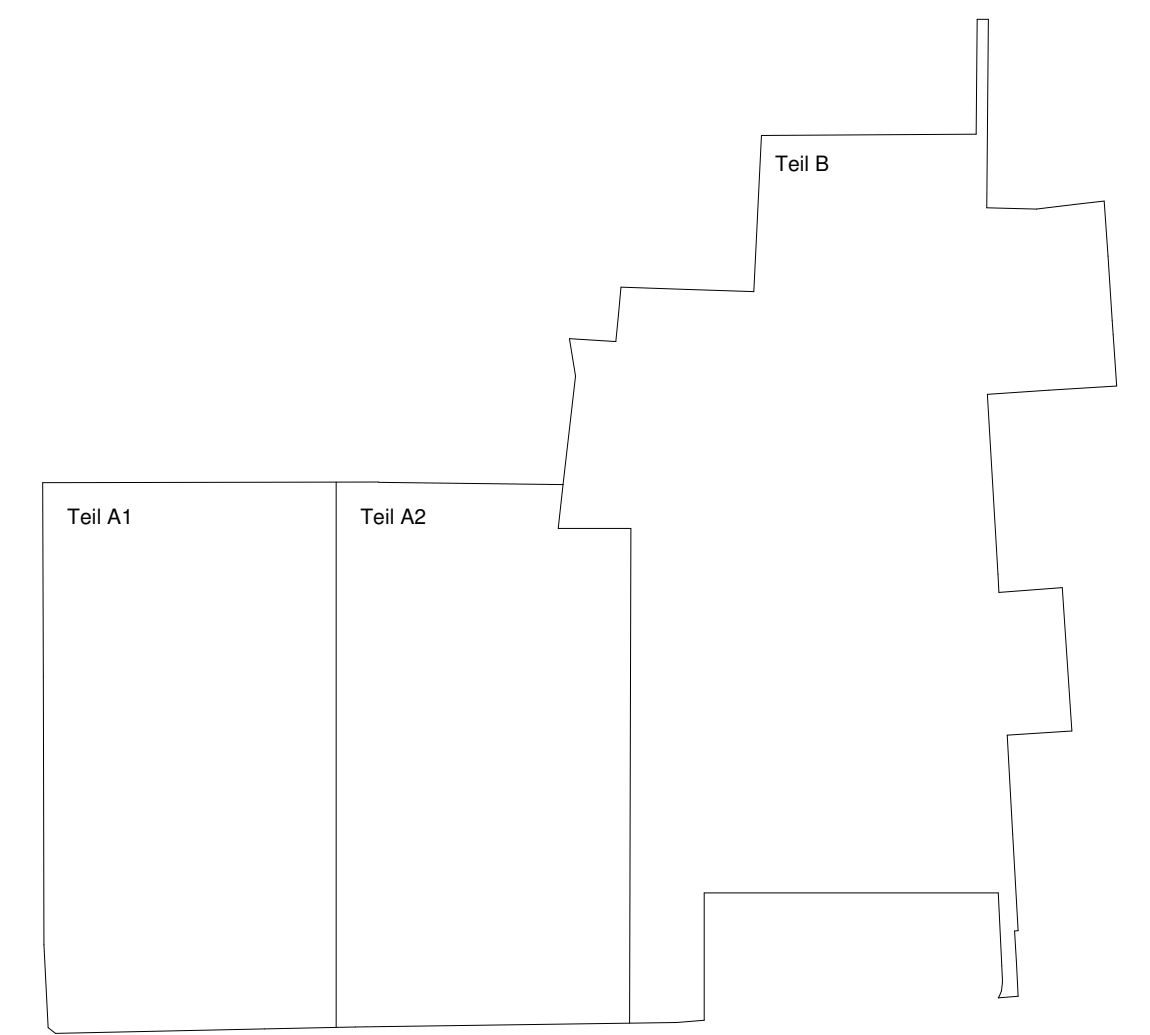
Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene (Dülmener Strasse, Grimpingstraße) öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

c. Wasserabfluß befestigte Flächen

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation geleitet.

d. Wasserabfluß PKW-Stellplätze

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation geleitet.



**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl | -als Höchstgrenze-  
Bauweise | max. Traufhöhe  
Dachneigung | (abweichende Bauweise)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze

Grünflächen

private Grünfläche

zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

bestehendes Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Entwurf und Bearbeitung:**

Andreas Bodem, Architekt BDA, Dipl.-Ing.  
Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld

**Verfahren**

Rechtsgrundlagen:  
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.F. der Besonderen vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141, 1996 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 d. Ges. vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)  
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1996 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 296), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259)  
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungs-termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
I.A. \_\_\_\_\_

Der Rat hat am ... diese Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ... zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
I.A. \_\_\_\_\_

Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am ... als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind bauliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.  
Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird hermit ausgefertigt.  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
I.A. \_\_\_\_\_

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist am ... gemäß §10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist entzogen.  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
I.A. \_\_\_\_\_

Projekt: Bebauungsplan "Coesfelder Weberei" "Verbraucherzentrum"  
Bauherr: Fresia Immobilien Handelsgesellschaft mbH Siemensstraße 15, 48488 Emsbüren

ANDREAS BODEM ARCHITECT BDA, DIPL.-INGENIEUR WAHRKAMP 2D - 48653 COESFELD - TELEFON 02541/3002 - FAX 02541/6147

Maßstab	Bezeichnung	Gezeichnet
1:500	Bebauungsplan	CF
Datum	Plan-Nr.	Format
01.06.2007	8.17-1-1	1,116/0,674
Bauherr	Geändert	Architekt
	21.02.2008	