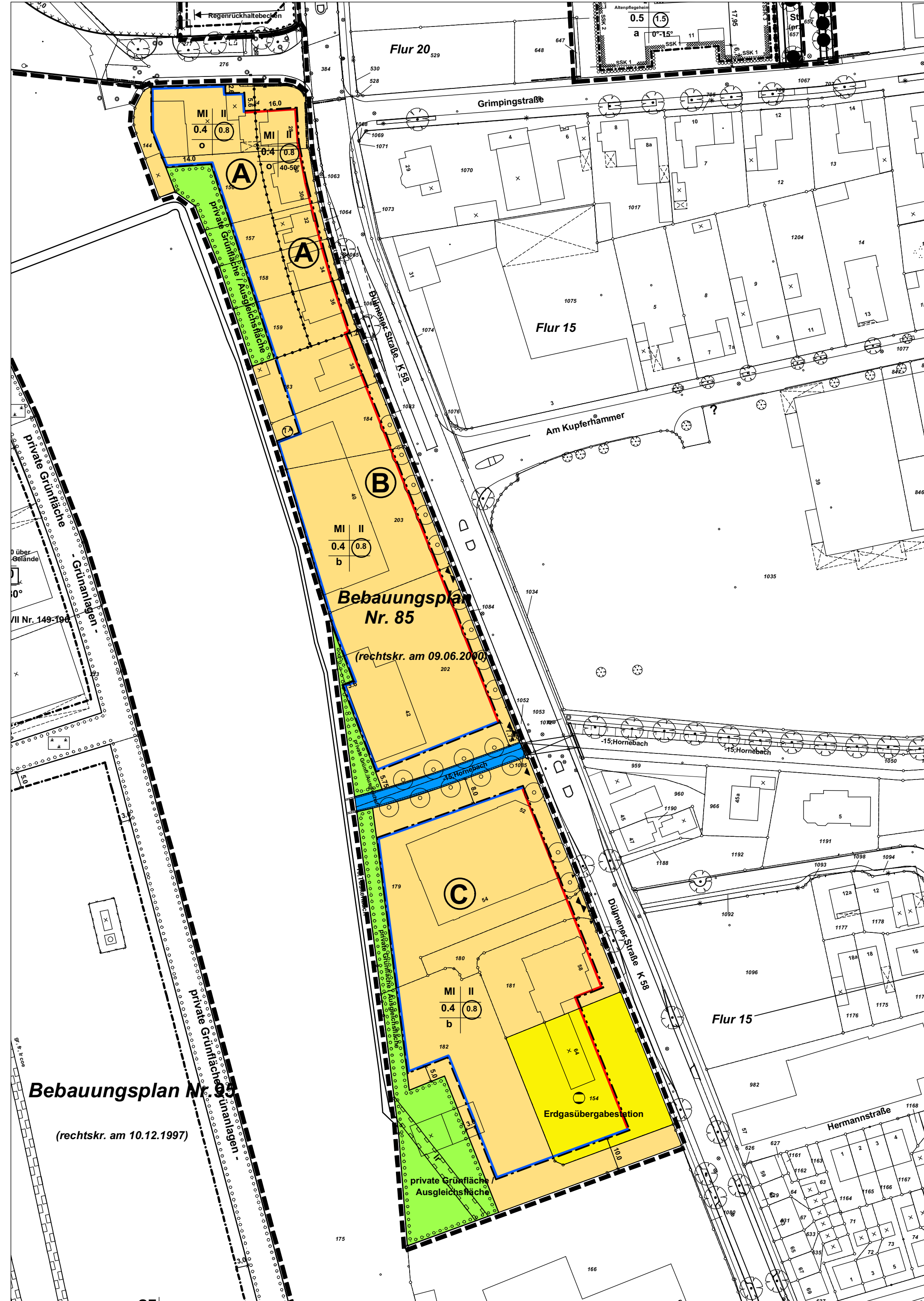


**STAND: RECHTSKRAFT**



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH ALT / NEU**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

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

**MI** Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- b Besondere Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baulinie
- Baugrenze

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

Private Grünfläche

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, Coesfeld, den

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 I.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

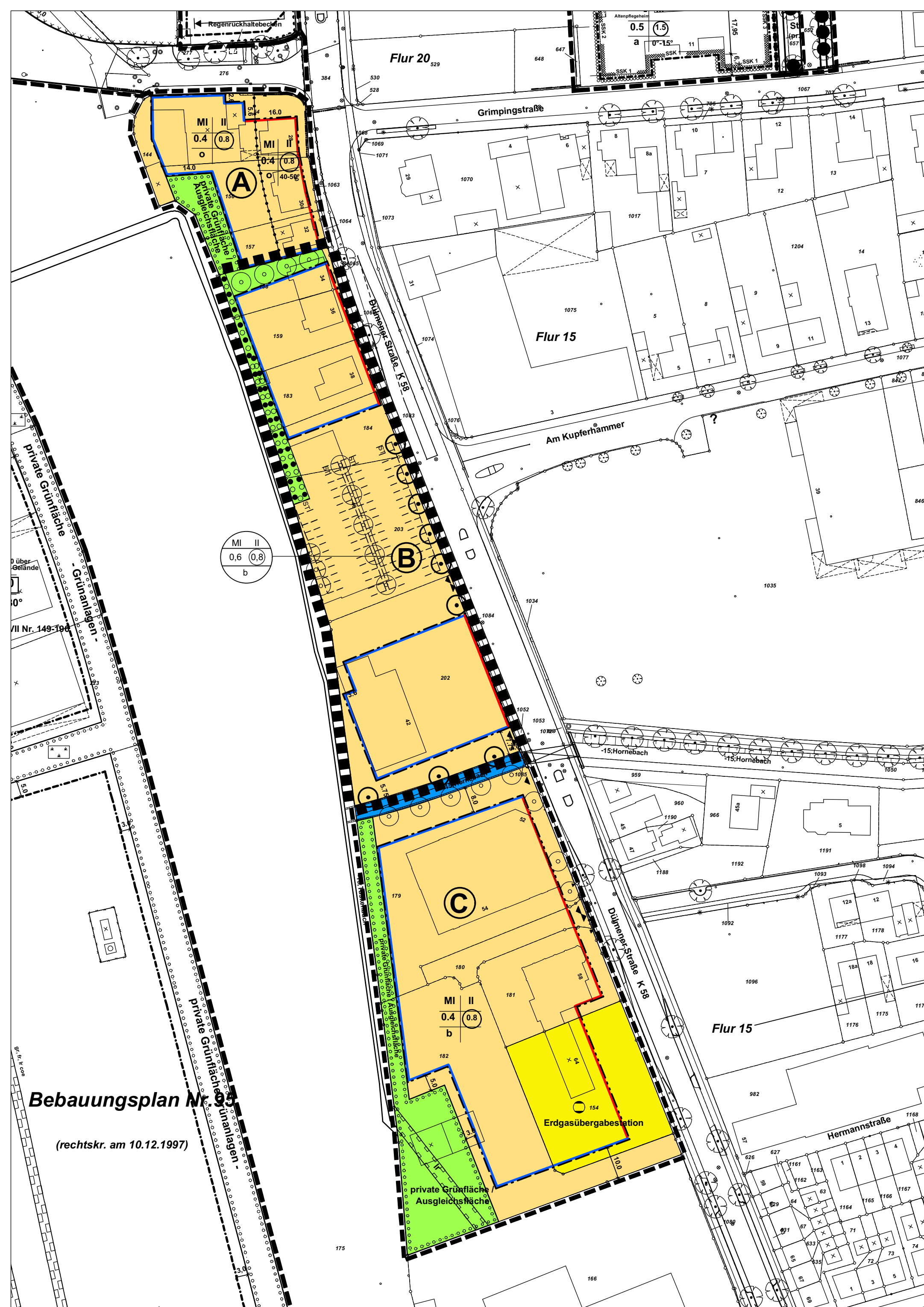
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist diese 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Coesfeld, den

Bürgermeister

**STAND: 1. ÄNDERUNG**



**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung Änderungsbereich B**

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschrankt: Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von insges. 850 qm Verkaufsfläche, als Einzelobjekt jedoch max. 799 qm zulässig

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen von Tankstellen und KFZ-Waschanlagen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahme nachgewiesen wird

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen KFZ-Waschanlage in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle allgemein zulässig sind.

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Vergnügungstätigkeiten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen gem. so genannter „Coesfelder Liste“ entsprechende Einzelhandelsgutachten GMA, Köln, Dezember 2006:

- Drogerie- und Kosmetikartikel, Reinigungsmittel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätsartikel (medizinisch und orthopädische Artikel)
- Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen)
- Zierartikel / Tiere / Heim- und Kleintierfutter
- Bücher / Zeitschriften
- Papier- / Büro- / Schreibwaren
- Spielwaren / Bastelartikel
- Bekleidung
- Wäsche
- Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
- Unterhaltungselektronik
- Elektrowaren inkl. Lampen und Leuchten
- Ton- / Bildträger
- Computer, Computerteile und Software
- Telekommunikation
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik / Geschenkartikel
- Antiquitäten / Kunst-gewerbe/inkl. Spiegel
- Elektroinstallation / zubehör
- Heimtextilien / Bettwaren / Gardinen
- Foto
- Optik, Hörgeräte
- Uhren / Schmuck
- Babyartikel
- Fahrräder / -zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Traufhöhe neu zu errichtender Gebäude muss ein Mindestmaß von 6,0 m einhalten und darf das Höchstmaß von 8,0 m nicht überschreiten. Das Maß berechnet sich nach dem Abstand zwischen fertigem Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt Außenwandflächen / Dachhaut des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Gebäudehöhe anzusetzen. Im rückwärtig gelegenen Teil der Grundstücke sind Ausnahmen zulässig. Die Mindesttraufhöhe darf hier bis zu 3 m unterschritten werden.

**3. Bauweise**

In der besonderen Bauweise (b) sind gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. § 6 der Landesbauordnung NW bleibt davon unberührt.

**4. Pflanzgebot**

Parkplätze und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sind durch Baumpflanzungen zu gliedern, wobei für 4 Stellplätze mind. 1 Baum zu pflanzen ist. Für die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Baumreihen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

**5. Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. BauO NRW**

**1. Einfriedigungen**

Zum Gelände der Deutschen Bahn AG hin sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor wirksam durch einen etwa 2 m hohen Zaun einzufriedigen.

**2. Werbeanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insges. 3,5 qm. Dabei ist von der äußeren Kante der Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 qm zugelassen werden.

**3. Außere Gestaltung der Baukörper**

Im Änderungsbereich sind die Fassaden neu zu errichtender Gebäude deutlich zu gliedern, wobei mind. 30 % der Flächen mit Vormauerziegeln oder als Putzflächen zu gestalten sind. Das gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen. Von den Festsetzungen sind Ausnahmen zulässig in der Art, dass Fassaden in Stahl, Glas oder Aluminium gestaltet werden können, wobei es zulässig ist, den Anteil der Vormauerziegel/Putzflächen zu reduzieren oder auf solche Flächen zu verzichten.

**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 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.

**Landesgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** 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.

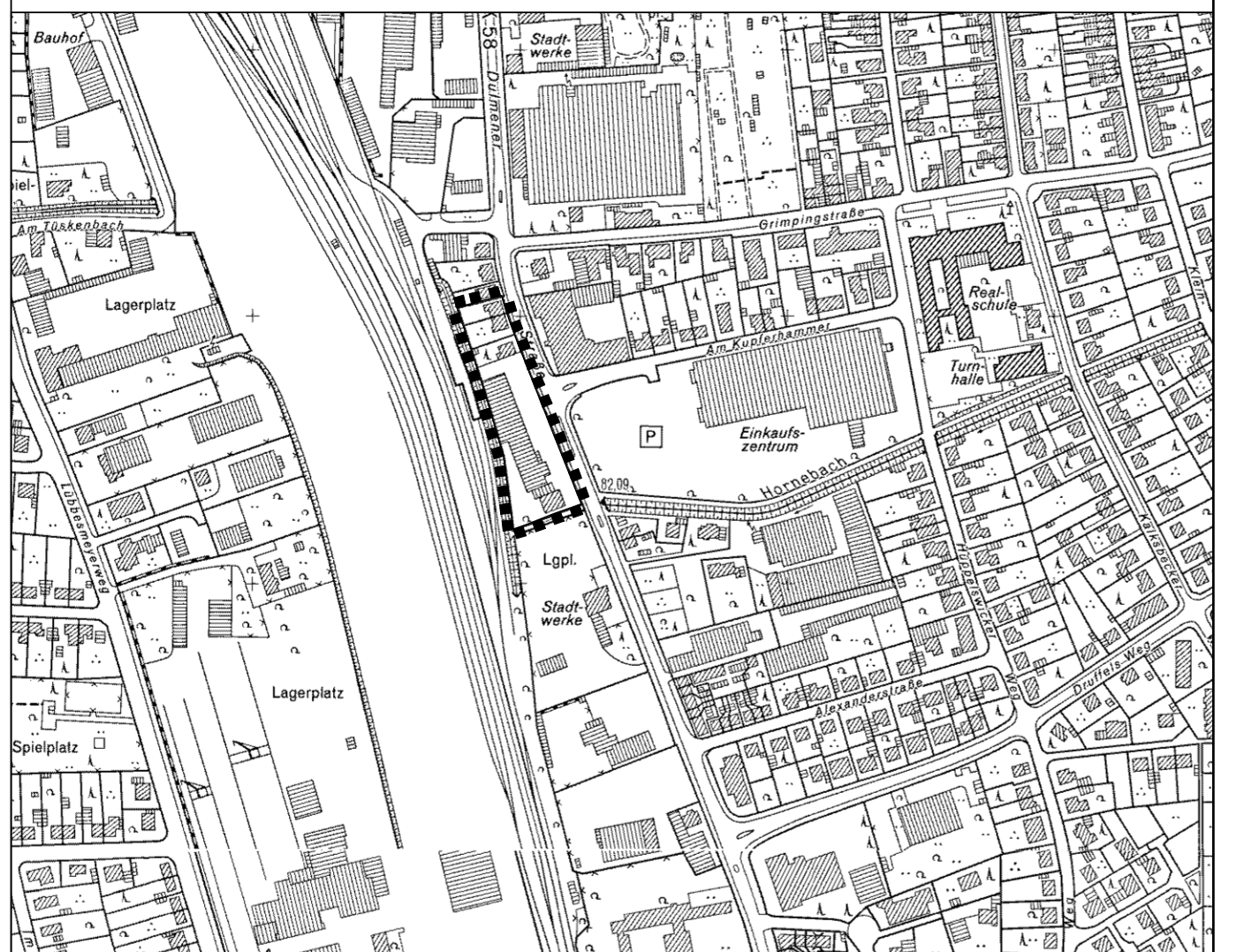
**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

**STADT COESFELD**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 85**

**„GASWERK“**

**1. ÄNDERUNG**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000**

DATUM	AUG. 2008	1. ÄNDERUNG	NORDEN
PL OR	88 x 70		
BEARB.	Wil		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DABBER STRASSE 17 46603 COESFELD TELEFON 02541 9480-0 FAX 02541 9485