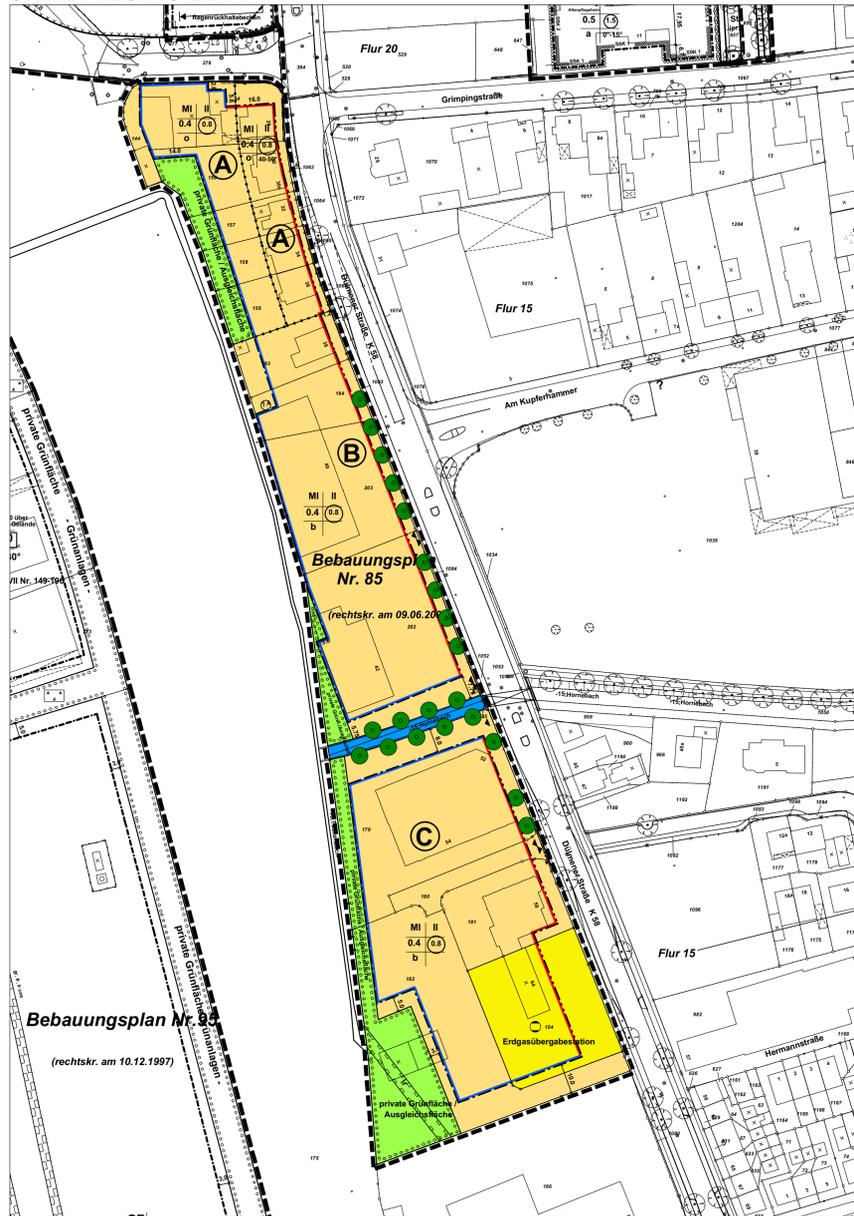


STAND: RECHTSKRAFT



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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

- Baulinie
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Gas

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

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
- geplante Stellplatzanordnung
- Einfahrt / Ausfahrt, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

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

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. 770 qm zulässig

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 nur ausnahmsweise zulässig. Nebenablage 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 bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen gem. so genannter „Coesfelder Liste“ entsprechend Einzelhandelsgutachten GMA, Köln, Dezember 2006:

- Drogerie- und Kosmetikartikel, Reinigungsmittel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)
- Pharmazeutische Artikel
- Sanitätsartikel (medizinisch und orthopädische Artikel)
- Blumen (Schreibblumen, Blumensonderzeugnisse, Trockenblumen)
- Zoartikel / Tiere / Heim- und Kleintierfutter
- Bücher / Zeitschriften
- Papieren / Büros / 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 Gebäuhöhe anzusetzen. Im rückwärtig gelegenen Teil der Grundstücke sind Ausnahmen zulässig. Die Mindesttraufhöhe darf hier bis zu 3 m unterschritten werden.

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) 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 sind Spitzahorne mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen.

5. Private Grünflächen

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

6. Zu- und Abfahrtsverbot

Im Bereich der Dümener Straße sind die Zu- und Abfahrten im Bereich B nur an den entsprechend gekennzeichneten Stellen zulässig

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. Äußere 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.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel funde aber auch Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

ALLTASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN

Für das Plangebiet wurde das Bestehen von Bodenbelastungen geprüft. Es besteht kein Anfangsverdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern. Bei baubedingtem Bodenaushub sind Deklarationsanalysen durchzuführen, um in Absprache mit der Bodenschutzbehörde den Aushub einem geeigneten Entsorgungsweg zuzuführen. Eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen ist im Plangebiet durchzuführen. Gutachten Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse: Orientierende Untersuchungen auf einer Alltastverdachtsfläche Coesfeld, Dümener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009

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 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 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 ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist diese 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Coesfeld, den

Bürgermeister

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 der Neufassung des Landeswassergesetzes 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.

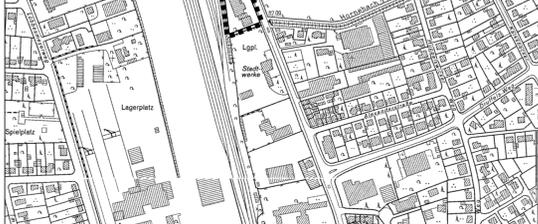
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 85

„GASWERK“

1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000		
DATUM	März 2009	
PL OR	88 x 70	
BEARB.	Wil	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WÖLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA STADTPLANER DUMMKE STRASSE 17 46603 COESFELD TELEFON 02541 9480-0 FAX 02541 9485