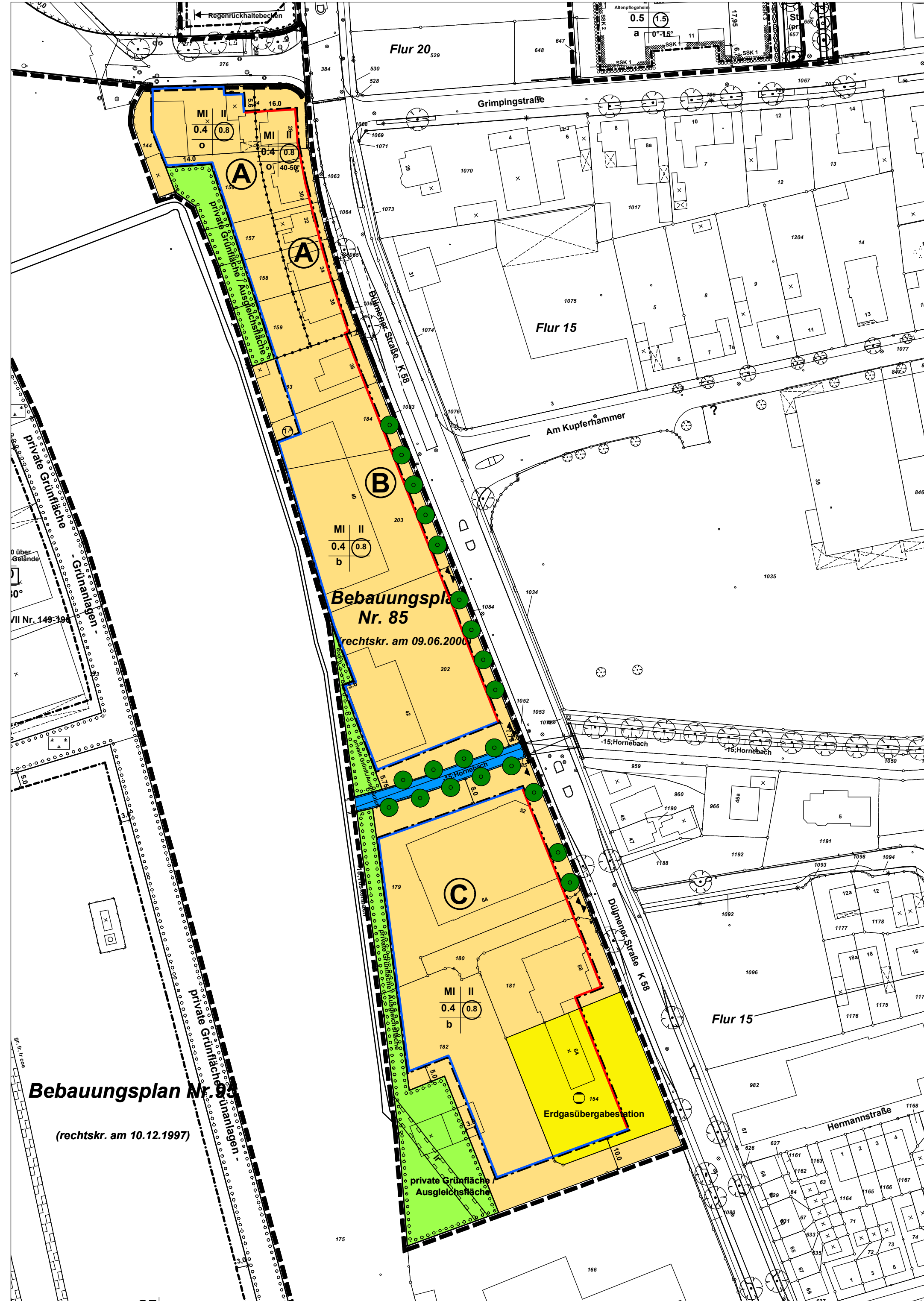


STAND: RECHTSKRAFT



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH ALT / NEU

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

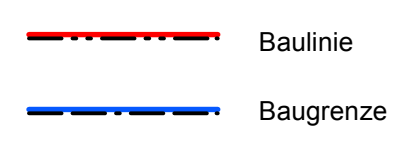
MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 B

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

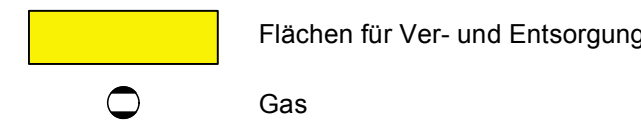
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

b Besondere Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



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



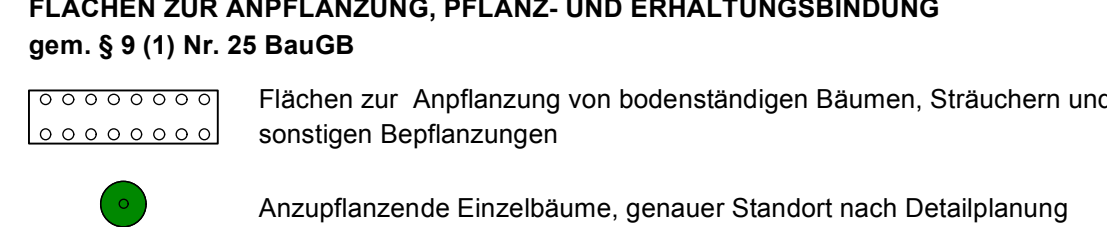
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

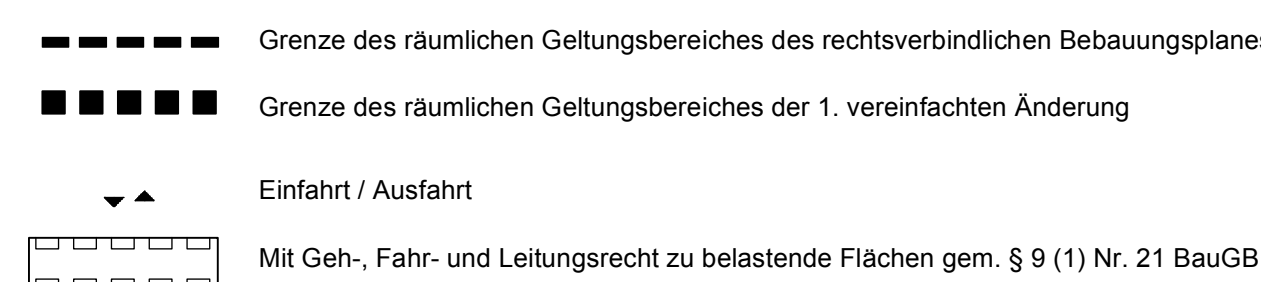
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

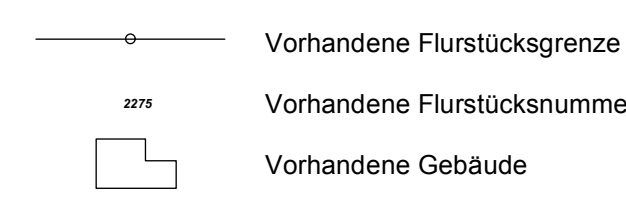
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



SONSTIGE PLANZEICHEN



BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 - Gaswerk

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- A. **Planungsgesetzliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
 1. **Art der baulichen Nutzung**

A Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe, wenn sie ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahmen nachweisen. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Metallhandwerksbetriebes Dülmener Straße 28 allgemein zulässig sind.

Sonstige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

 - und Nr. 5 - 8
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

sowie Abs. 3 BauNVO

 - ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - B Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt: Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von insges. 850 m² Verkaufsfläche, als Einzelobjekt jedoch max. 770 m², zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen von Tankstellen und KFZWaschanlagen 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 KFZWaschanlage in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle allgemein zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen:
 - Papier, Bücher, Schreibwaren
 - Pharmazie, Drogerie, Parfumerie
 - Blumen, Samen, Zoo, Tiermahrung, Gartenbedarf
 - Oberbekleidung
 - sonstige Textilien, Raumausstattung
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, Optik, Foto
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Eisenwaren, Haushalt, Porzellan
 - Radio, TV, HiFi, Elektrowaren
 - Kunst, Antiquitäten
 - Einrichtungsgegenstände
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
 - C Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe, die zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen, mit einer maximalen Ausstellungs- und Verkaufsfläche von 400 m² zulässig. Ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen:
 - Nahrung und Genussmittel (ausgenommen: bereits bestehender Getränkemarkt)
 - Papier, Bücher, Schreibwaren
 - Pharmazie, Drogerie, Parfumerie
 - Blumen, Samen, Zoo, Tiermahrung, Gartenbedarf
 - Oberbekleidung
 - sonstige Textilien, Raumausstattung
 - Schuhe, Lederwaren
 - Uhren, Schmuck, Optik, Foto
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Eisenwaren, Haushalt, Porzellan
 - Radio, TV, HiFi, Elektrowaren
 - Kunst, Antiquitäten
 - Einrichtungsgegenstände
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
1. **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.
2. **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.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können Gebäudeteile bis zu 30 % der gesamten Baukörperlänge von der Baulinie bis zu einem Abstand von 10 m zurücktreten.
4. **Leitungsrecht**

Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zugunsten der Stadt Coesfeld für die verrohrte Führung des Tüsenbaches.
5. **Ausgleichsmaßnahme**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden dem angrenzenden Bau-land zugeordnet.
6. **Pflanzgebiet**

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

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

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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. 2 m². 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 m² zugelassen werden.
3. **Äußere Gestaltung der Baukörper**
 - a) Im Gebiet A müssen die Fassaden zur Dülmener Straße von neu zu errichtenden Gebäuden mit Vormauerziegeln oder in Putz gestaltet werden.
 - b) Abs. a) gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.
 - c) In den Gebieten B und C sind die Fassaden neu zu errichtender Gebäude deutlich zu gliedern, wobei mind. 30 % der Flächen mit Vormauerziegeln oder als Putzflächen zu gestalten sind.
 - d) Abs. c) gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.
 - e) Von den Festsetzungen nach Abs. c) und d) sind Ausnahmen zulässig in 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 Verfübungen 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 DStDG NRW).

ALTLASTEN 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 Altlastenverdachtsfläche Coesfeld, Dülmener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009

AUFSTELLUNGSVERFAHREN DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den ...

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom ... bis ... an der Bauleitplanung beteiligt. Coesfeld, den ...

Der Bürgermeister ...

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom ... bis ... an der Bauleitplanung beteiligt. Coesfeld, den ...

Der Bürgermeister ...

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am ... durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden. Coesfeld, den ...

Der Bürgermeister ...

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den ...

Der Bürgermeister ...

Diese vereinfachte Änderung wurde am ... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Coesfeld, den ...

Der 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 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 19.06.2002, 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.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 588).
- 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. 3530), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

ERLÄUTERUNG ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

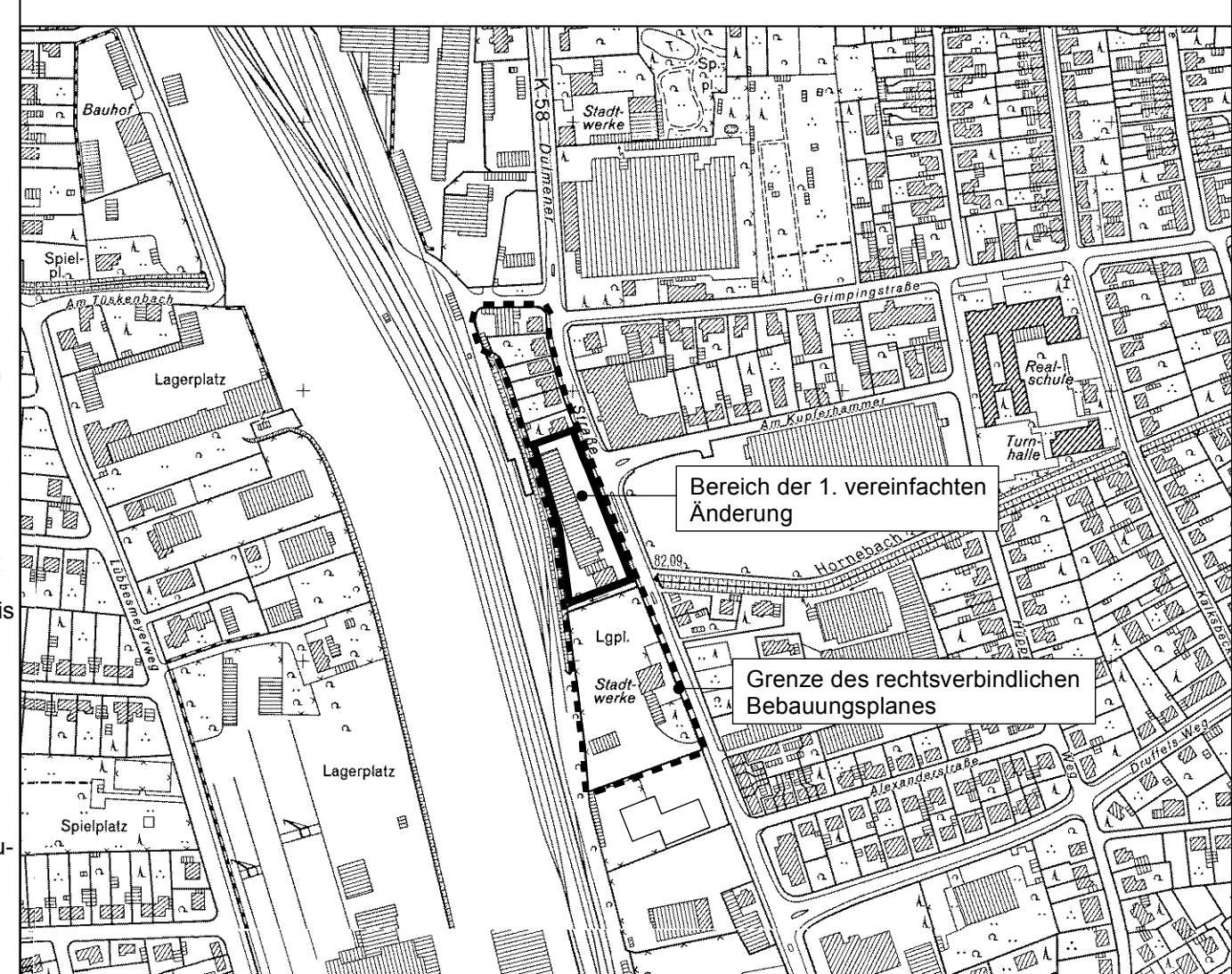
- 1 Änderung der GRZ von 0,4 auf 0,6
- 2 Änderung der festgesetzten Baulinie auf den Parzellen 184, 203 und 202 in eine Baugrenze und Verschiebung um 3,30 m nach Osten
- 3 Wegfall der neun festgesetzten Einzelbaumstandorte

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 85

„GASWERK“

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	MRZ. 2010
PL OR	88 x 70
BEARB.	Wil
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	
PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER	

STAND: 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

