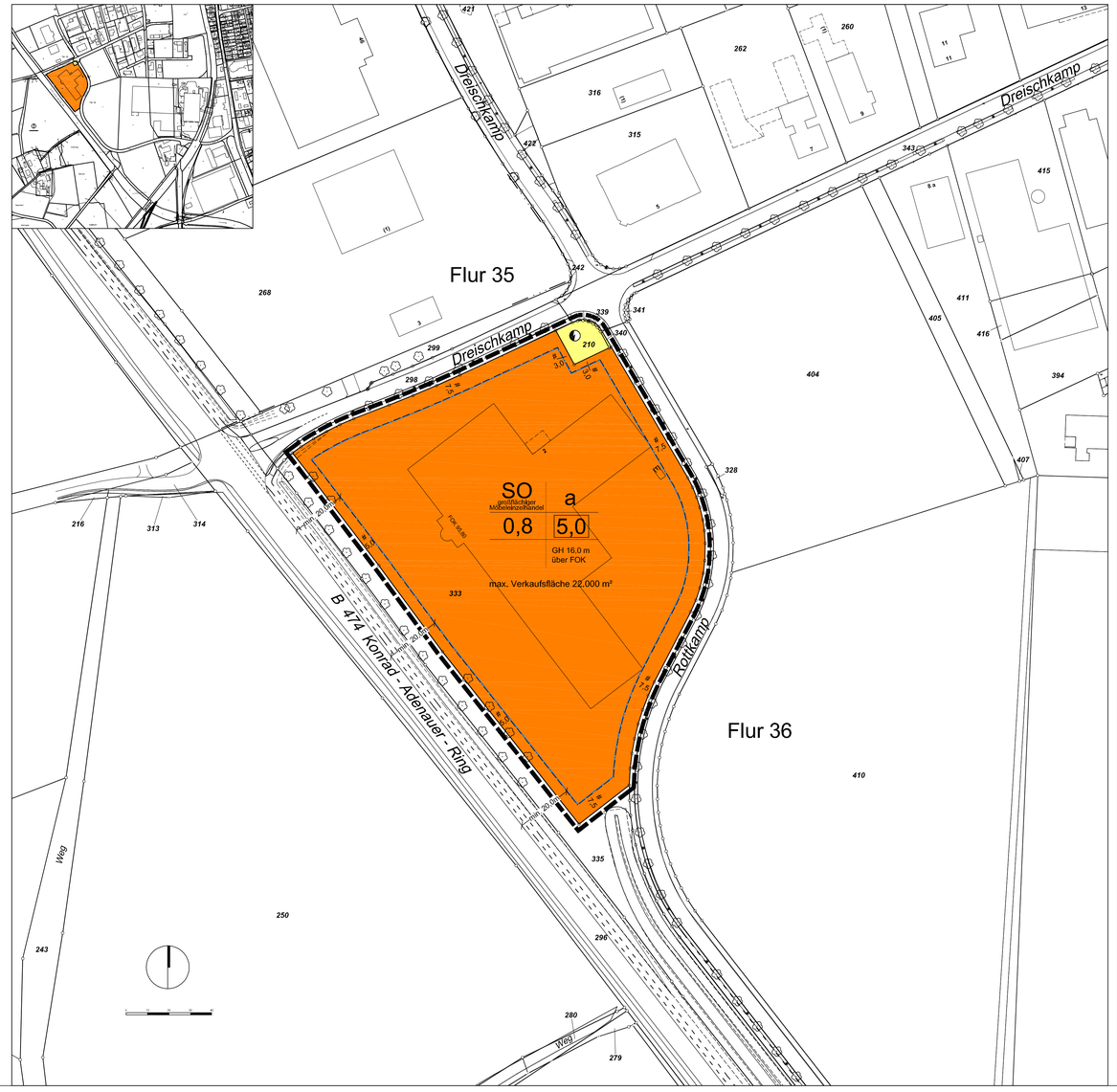


Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.1 Sonstiges Sondergebiet
Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Möbeleinzelhandel" festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Möbeleinzelhandel" ist ausschließlich ein Möbelhaus mit Möbeleinzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel (inkl. Garten und Campingmöbel) zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche des zulässigen Möbelhauses (einschließlich Leuchtenfachmarkt) wird im Sondergebiet in der Summe auf maximal 22.000 m² begrenzt.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 6% (1.320 m²) der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Für die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente wird die maximal zulässige Verkaufsfläche einzelner Sortimente wie folgt begrenzt:

- Glas / Porzellan / Keramik	max. 425 m²	(2%)
- Wohneinrichtungsbedarf	max. 300 m²	(1%)
- Haushaltswaren (Hausrat)	max. 220 m²	(1%)
- Heimtextilien	max. 110 m²	(0,5%)
- Haus- / Bett- / Tischwäsche	max. 110 m²	(0,5%)
- Bettwaren	max. 210 m²	(1%)

Zusätzlich ist ein Leuchtenfachmarkt innerhalb des Möbelhauses mit max. 255 m² Verkaufsfläche zulässig.

Der Umfang der nicht zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Coesfelder Sortimentsliste) wird insgesamt in der Summe auf maximal 700 m² Verkaufsfläche begrenzt. Zulässig sind ausschließlich folgende Sortimente:
- Teppiche (ohne Teppichböden)

Die zuvor benannte Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freilverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Cafeteria) bis zu einer Größe von 200 m² Nutzfläche zulässig.

Die Coesfelder Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Ratsbeschluss der Stadt Coesfeld vom 14.04.2011.

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 (1)	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren (NUR: Steppdecken u. a. Bettdecken und Kopfkissen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Handt-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff; z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel(ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Angelbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verlegeausgangseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holzöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren (NUR: Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Boote	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wäsch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)

(1) WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bestimmt.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe bezieht sich auf die vorhandene Fußbodenoberkante (FOK = 95,80 m ü/NN) der vorhandenen Gebäude im Plangebiet.

3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet eine 'abweichende' Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.) Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Stellplätze dürfen nur entlang der Erschließungsstraße im Anschluss an den nach Nr. 6.1 festgesetzten mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen auf dem Grundstück angeordnet werden. Für die Stellplätze sind über die Anzahl der für einen geordneten Betriebsablauf erforderlichen Grundstückszufahrten zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

5.) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 474 (Konrad-Adenauer-Ring), sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6.) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen in Form von heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Unterbrechungen des Pflanzstreifens zur Schaffung von Grundstückszufahrten sind zulässig.

Sofern der tatsächliche Pflanzstreifen weniger als 5 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt, sind weitere Flächen auf dem Grundstück zu bepflanzen, bis der Anteil von 5 % erreicht ist. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Gehölz pro 2 m² betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und zu 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muss. Nadelgehölze, außer Eibe, sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Buche, Elbe, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie.

6.2 Mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB LV.m. §86 BauO NRW)

1.) Einfriedigung

Innerhalb des unter Pkt. 6.1 genannten Pflanzstreifens sind Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Mauern unzulässig.

2.) Werbeanlagen

2.1 Innerhalb einer 40 m breiten Zone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 474, sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474 zugewandt werden sollen, sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb eines Abstandes von 40,0 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Straßen unzulässig.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zur Größe von insgesamt 2 m² an Erschließungsstraßen in einem Abstand von mindestens 3 m. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m² zugelassen werden. Der Absatz 2.1 bleibt unberührt.

3.) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern; z. B. durch Pfeiler, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.

Bevorzugte Fassadenmaterialien sind: Mauerwerk, Putz, Holz, Glas und Stahl; Beton- oder Trapezblechfassaden sind kleinteilig zu gliedern und in Verbindung mit anderen Materialien auszuführen.

C. Hinweise

1.) Bodendenkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nach derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmäler. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

2.) Kampfmittel

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des zweiten Weltkrieges. Eine Freigabe der Flächen für bauliche Vorhaben ist nur im Einvernehmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg zulässig.

Zeichenerklärung

§ 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet "Großflächiger Möbeleinzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung

5,0 — Baumassenzahl BMZ
0,8 — Grundflächenzahl GRZ
GH — max. zulässige Gebäudehöhe
FOK — Fußbodenoberkante

Baugebiet	Bauweise
GRZ	BMZ
	Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

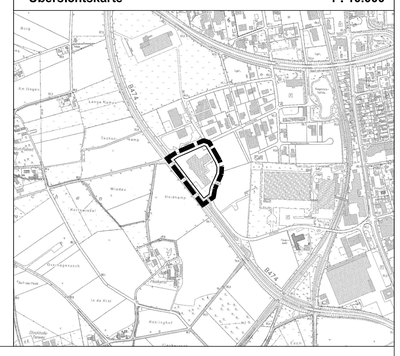
Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

19 — Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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. 256) in der z.Zt. gültigen Fassung
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung

Übersichtskarte 1 : 10.000



Verfahren

Für die Ausarbeitung der Planung:

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG
ISR GmbH & Co. KG
Zur Pumpstation 1 — 42781 Haan
mail@isr-haan.de — www.isr-haan.de
Tel: 02129 / 566 209 - 0 — Fax: - 16

Haan,
Stadtplaner, AKNW

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von Januar 2011.

Coesfeld,
öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeister — Schriftführer

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am __.__.____ durchgeführt worden.

Coesfeld,
Der Bürgermeister
i.A.

Der Rat hat am __.__.____ diesen Bebauungsplanentwurf 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 __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

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 die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauugsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld,
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am__.__.____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld,
Der Bürgermeister

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 93,
4. Änderung
"Gewerbegebiet Südwest III"

Maßstab 1:1000

Gemarkung Coesfeld Kirchspiel
Flur 36
Ausfertigung
Stand: 09.09.2011