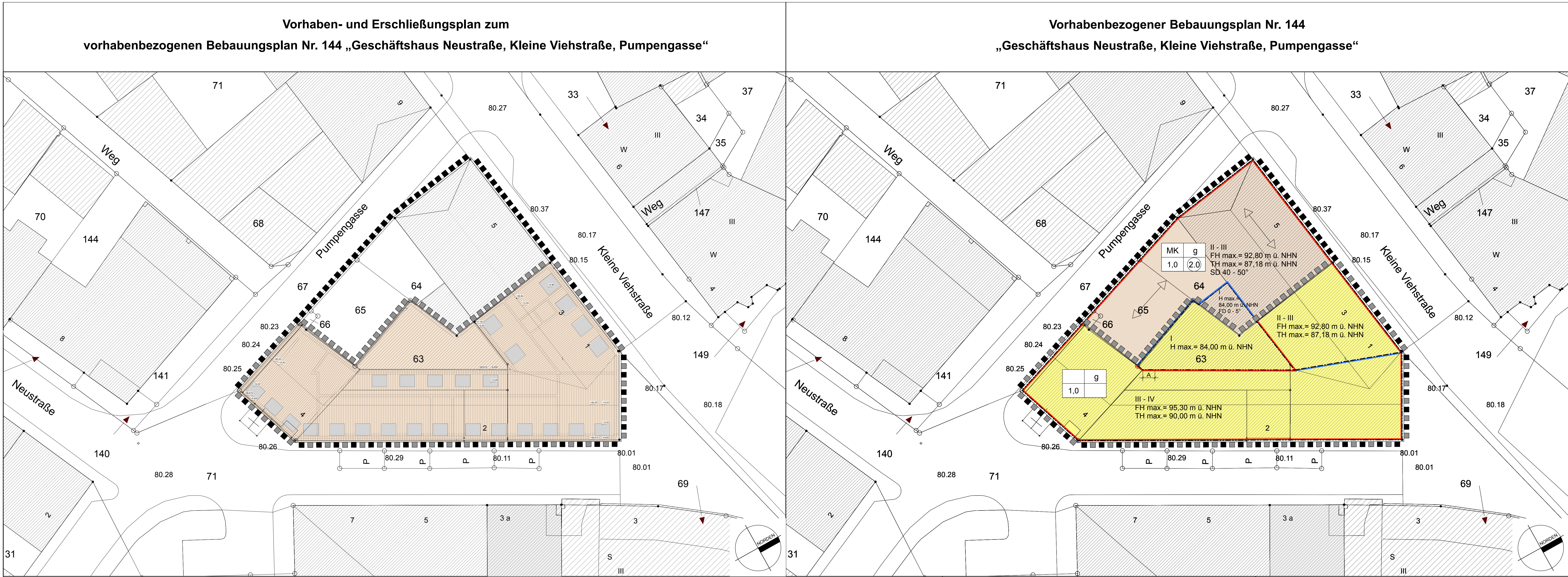




Ansichten M 1 : 200



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterachweis überein. Stand: 01.07.2016
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Coesfeld, den ____

Öffentlich bestellter Vermesser

Der Rat der Stadt hat am ____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Coesfeld, den ____

Bürgermeister

Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Coesfeld, den ____

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des
Baugesetzbuches in der Zeit vom ____ bis ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht
öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ____.
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 ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Coesfeld, den ____

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Coesfeld, den ____

Bürgermeister

Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ____
ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Coesfeld, den ____

Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MK Kerngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr.
Vorhabenbereich, siehe textliche Festsetzungen Nr.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

1,0 Grundflächenzahl
(2,0) Geschößflächenzahl
III - IV Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Grenze des Vorhabenbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flurnummer
Flurstücksgrenze 63 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer 85.00 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1)

1.1 Vorhabenbereich
Innerhalb des festgesetzten Vorhabenbereichs ist die Errichtung eines Geschäftshauses mit
folgenden Nutzungen zulässig:
- Dienstleistungen
- Büronutzungen und Räume für freie Berufe,
- Einzelhandel
- Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im
Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Flächen gem. § 12 (4) BauGB

1.2.1 Im Kerngebiet sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 sonst allgemein zulässigen Vergnügungstätten sowie die
gem. § 7 (2) Nr. 5 sonst allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.
1.2.2 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO vom 1. OG an zulässig.
1.2.3 Im Kerngebiet sind die gem. § 7 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(Tankstellen, Wohnungen die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü.
NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für festgesetzte ist die Oberkante der baulichen Anlage. Eine
Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile
(z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO
um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

2.1.2 Entlang der mit A gekennzeichneten Baugrenze ist die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe
zwingend einzuhalten.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Flächen gem. § 12 (4) BauGB

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der
längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten
Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für
Eckgrundstücke.

2 DACHFORM

2.1 Flächen gem. § 12 (4) BauGB

Die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes
eingetragen. Ausnahmen von der festgesetzten Dachform sind insbesondere für Eckgrundstücke
zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk,
Einzeifunde aber auch Veränderungen und Verfabriken in der natürlichen Bodenbeschaffenheit)
entdeckt werden. Der LWL - Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von
Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. 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).

2 ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist im Zuge der erforderlichen
Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine gutachterliche Aussage
zur Betroffenheit von Fledermäusen erforderlich.

3 KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn
ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.

4 EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen)
können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653
Coesfeld eingesehen werden.

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 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 -) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

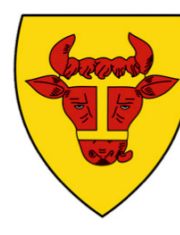
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesdenkmalschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009
(BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568)
in der zuletzt geänderten Fassung.

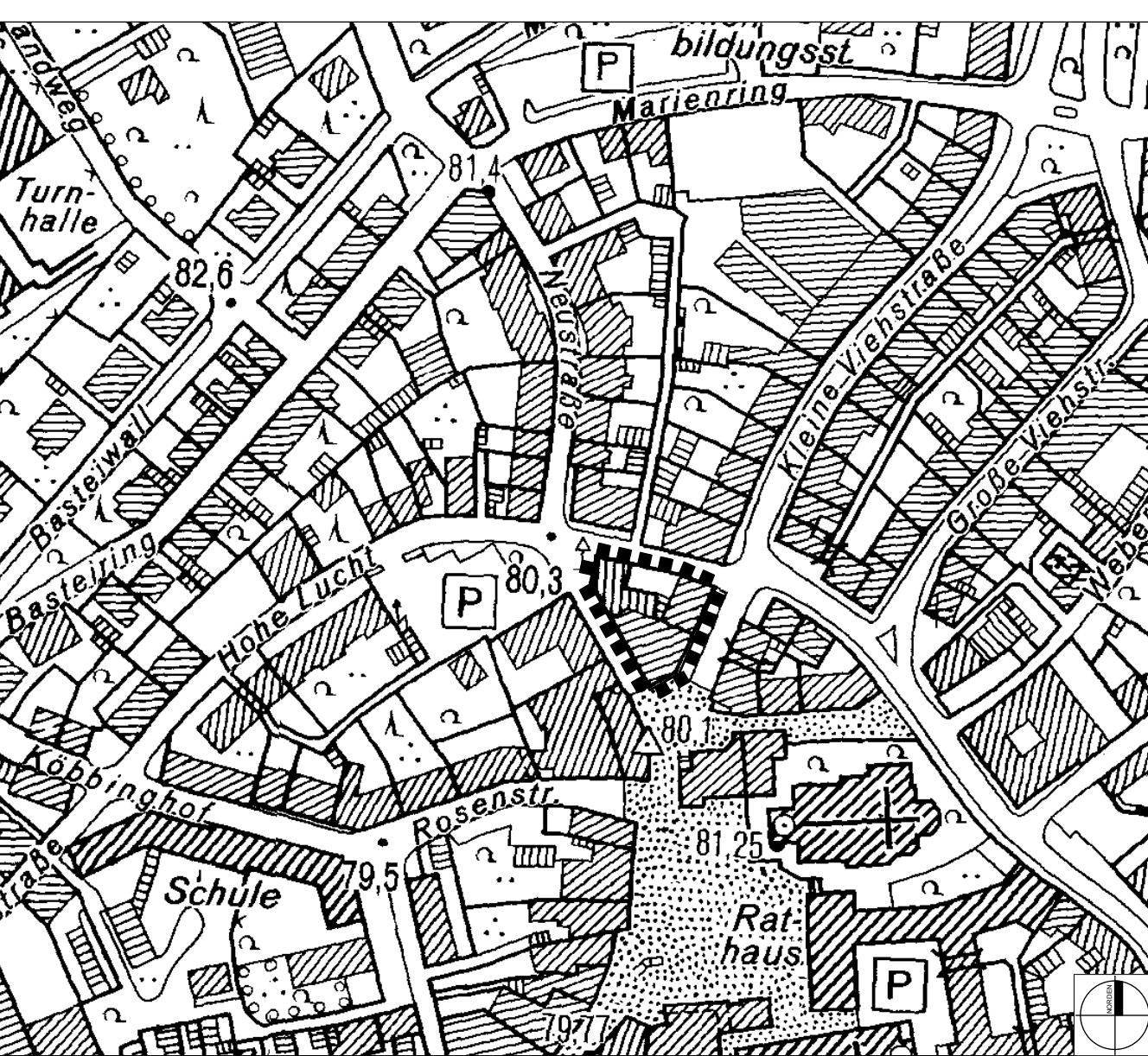
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Coesfeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144

„Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“



Planübersicht 1 : 2.000

Stand 26.08.2016

Bearb. CLV/I

Plangröße

Maßstab 1 : 200

Planbearbeitung:

0 2 4 6 8 12 m

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dietrich-Str. 10 · 44600 Coesfeld
Telefon +49 (0)5241 9626-0 · Fax 05241
info@wolterspartner.de