



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MK 1 / MK 2 Kerngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 1,0 Grundflächenzahl
- 2,0 Geschossflächenzahl
- 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
- Flurstücksgrenze
- Gebäude mit Hausnummer

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

- ◀▶ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LVL -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).
- ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist im Zuge der erforderlichen Abtragenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine gutachterliche Aussage zur Betroffenheit von Fledermäusen erforderlich.
- KAMPFMITTEL**  
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- 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.

**Planzonenverordnung 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.

**Bundesnaturschutzgesetz (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.



### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 01.07.2016  
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, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.  
Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_ ortsblich bekannt gemacht worden.  
Coesfeld, den \_\_\_\_

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

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 \_\_\_\_

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 \_\_\_\_ ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Coesfeld, den \_\_\_\_

Bürgermeister: \_\_\_\_\_

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- Vorhabenbereich
- 1.1 In dem mit MK 1 gekennzeichneten 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 In dem mit MK 1 gekennzeichneten Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 2. OG zulässig.
- 1.3 In dem mit MK 1 gekennzeichneten 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.
- 1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2 Flächen gem. § 12 (4) BauGB
- 2.1 In dem mit MK 2 gekennzeichneten Kerngebiet sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 sonst allgemein zulässigen Vergnügungstätten sowie die gem. § 7 (2) Nr. 5 sonst allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.
- 2.2 In dem mit MK 2 gekennzeichneten Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO vom 1. OG an zulässig.
- 2.3 In dem mit MK 2 gekennzeichneten 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)

- Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1 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.
- 2.2 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.

