



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 Vorhabensbereiches
 ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- - - - - Flurgrenze Flurnummer
 - - - - - Flurstücksgrenze 63 Flurstücksnummer
 2 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)

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfestigungen 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).
- 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, Baurecht 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.

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurecht - (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 ____ ortsbüchlich 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 ____ ortsbüchlich 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)

1.1 Vorhabensbereich
 1.1.1 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.
 1.1.2 In dem mit MK 1 gekennzeichneten Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 2. OG zulässig.
 1.1.3 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.
 1.1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorhabensbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Flächen gem. § 12 (4) BauGB
 1.2.1 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.
 1.2.2 In dem mit MK 2 gekennzeichneten Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO vom 1. OG an zulässig.
 1.2.3 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)

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.

Stadt Coesfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 144
 „Geschäftshaus Neustraße, Kleine Viehstraße, Pumpengasse“

Planübersicht 1 : 2.000

Stand	06.10.2017
Bearb.	CL/VI
Plangröße	
Maßstab	1:200

Planbearbeitung:

0 2 4 6 8 12 m

WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Dattener Straße 10 • 48683 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2561 9492-0 • Fax 02561 9492-10
 info@wolterspartner.de