

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

- Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften festgesetzt und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der Abstände in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.
- Im Gewerbegebiet wird Einzelhandel innerhalb des Heizungs-, Sanitär- und Fliesenbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 1250 m² zugelassen. Innenstadtrelevante Sortimente aus dem Heizungs-, Sanitär- und Fliesengewerk werden bis zu 10% der VK Fläche zugelassen
- Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
- Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- „Allgemeine Wohngebiete“ nach (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Nr. 4 - Gartenbaubetriebe/ Nr. 5 - Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen

- Die Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet mit 88,52 m NHN festgesetzt, das entspricht gemessen 14 m über der geplanten Geländehöhe. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße „Markenweg“ vor dem Betriebsgrundstück mit 74,52 m ü. NHN.
- Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge und deren Erschließung), von maximal 3m, kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Festgesetzt wird im WA- Gebiet die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße im mittleren Grundstücksbereich. Die Höchstbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.
- Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Staffelfassaden verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.
- Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.

3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA- Gebiet muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.

4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 (1) und (4) BauNVO)

- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 100 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m), oder mit Rank- und Kletterpflanzen, vorgeschrieben.
- In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Im WA- Gebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße B525 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_w gem. des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel L_m > 50 dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich IV, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schallämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm Maßes R_{w, res} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. BEPFLANZUNG UND GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 25 und 26 BauGB)

- Die für das Anpflanzen von Gehölzen festgelegten Flächen zwischen der Grenze zur B525 und dem Gewerbegebiet sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Grünfläche im Bestand ist einschließlich des Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall des Gehölzbestandes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen (auch Vorgärten) Die nicht überbaubaren Flächen im WA- Gebiet sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbäum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. AUßENWANDFLÄCHEN

- Im Gewerbegebiet sind die Außenwandflächen des geplanten Gebäudes als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen - rot: 3002 - 3005
- Im WA Gebiet sind die Außenwandflächen als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen - rot: 3002 - 3005 - grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031 Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Es sind generell nur zurückhaltende, nicht grelle Farbgebung zulässig.

2. DACHGESTALTUNG

- Im Gewerbegebiet sind Flachdächer zulässig. Die Flächen sind mit einer extensiven Begrünung herzustellen.
- Im WA Gebiet sind geneigte Dächer mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken - grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031 - rot-braun: 3009, 8012 Für untergeordnete Bauteile sind andere Eindeckungen zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

3. EINFRIEDUNGEN

- Im Gewerbegebiet sind die Einfriedungen mit Hecken herzustellen. Zäune sind nur hinter der Hecke bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- Entlang der Süd-Westlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Spielplatz, ist die Errichtung einer Grenzwand bis zu einer Höhe von 3m zulässig.
- Im WA Gebiet in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune – von der Straßenverkefährfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaun Höhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m beschränkt. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Elbe und Feldahorn zu verwenden. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind mindestens zu 60% als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen anzulegen. Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

Bebauungsplan



4. WERBEANLAGEN

- Im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insgesamt 20 qm zulässig.
- Im WA Gebiet sind Werbeanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

HINWEISE

- BODENDENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbeobachtungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- KAMPFMITTELVORKOMMEN**
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfallzeiten nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Geländen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.
- RÜCKSTAUSICHERUNG**
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
- LEITUNGEN**
Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Versorgungssträger und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen dem Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.
- BAULICHE ANLAGEN UND ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRASSEN**
Anlagen der Außenwerbung sind der Verkehrsteilnehmer auf der B 525 anzusprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStRG sowie des StVG NRW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 sind bauliche Anlagen und Anlagen zur Außenwerbung gem. § 9 FStRG unzulässig. Beleuchtungsanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 der Genehmigung des Straßenbausträgers gem. § 9 FStRG.
- ALTLASTEN**
Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.
- PLANDARSTELLUNG**
Geschildert dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
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.
- INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT**
11.1 Energieeffizienz und Klimaschutz
„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.
11.2 Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.
11.3 Außenanlagengestaltung
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.
11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektenlichte, eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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.
Landesbauordnung NRW - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2020.
Coesfeld, den _____

.....
Bürgermeister
.....
Schriftführer
.....
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung ist am _____ gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches stattgefunden.
Coesfeld, den _____

Der Bürgermeister
.....
i.A.

5. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 (2) wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) des Baugesetzbuches durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a (4) BauGB im Internet zugänglich gemacht.
Coesfeld, den _____

Der Bürgermeister
.....
i.A.

7. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit aus gefertigt.
Coesfeld, den _____

.....
Bürgermeister

Wassergesetz für das Land NRW (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNaSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 943), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz 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.
Denkmalschutzgesetz NRW-DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
.....
Bürgermeister
.....
Schriftführer

4. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches beschlossen.
.....
Bürgermeister
.....
Schriftführer

6. Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW am _____ als Satzung beschlossen worden.
.....
Bürgermeister
.....
Schriftführer

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches 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.
.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GE	Gewerbegebiet

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

0,8	Grundflächenzahl GRZ	Bau- gebiet	Geschoss- zahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GRZ	Firsthöhe Traufhöhe
FH = 10,0 m	Maximale Firsthöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße	Bau- weise	Neigung
TH = 6,0 m	Maximale Traufhöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße		
GH = 88,52m NHN	Maximale Gebäudehöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße		

Bauweise (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
	Offene Bauweise

Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
--	--------------------------------

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

	Private Grünfläche
--	--------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a gem. § 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a gem. § 12 (4) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Lärmpegelbereich
	Gelände- und Straßenhöhen Bestand
	Gelände- und Straßenhöhen Geplant
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gr - Gehrecht fr - Fahrrecht lr - Leitungsrecht

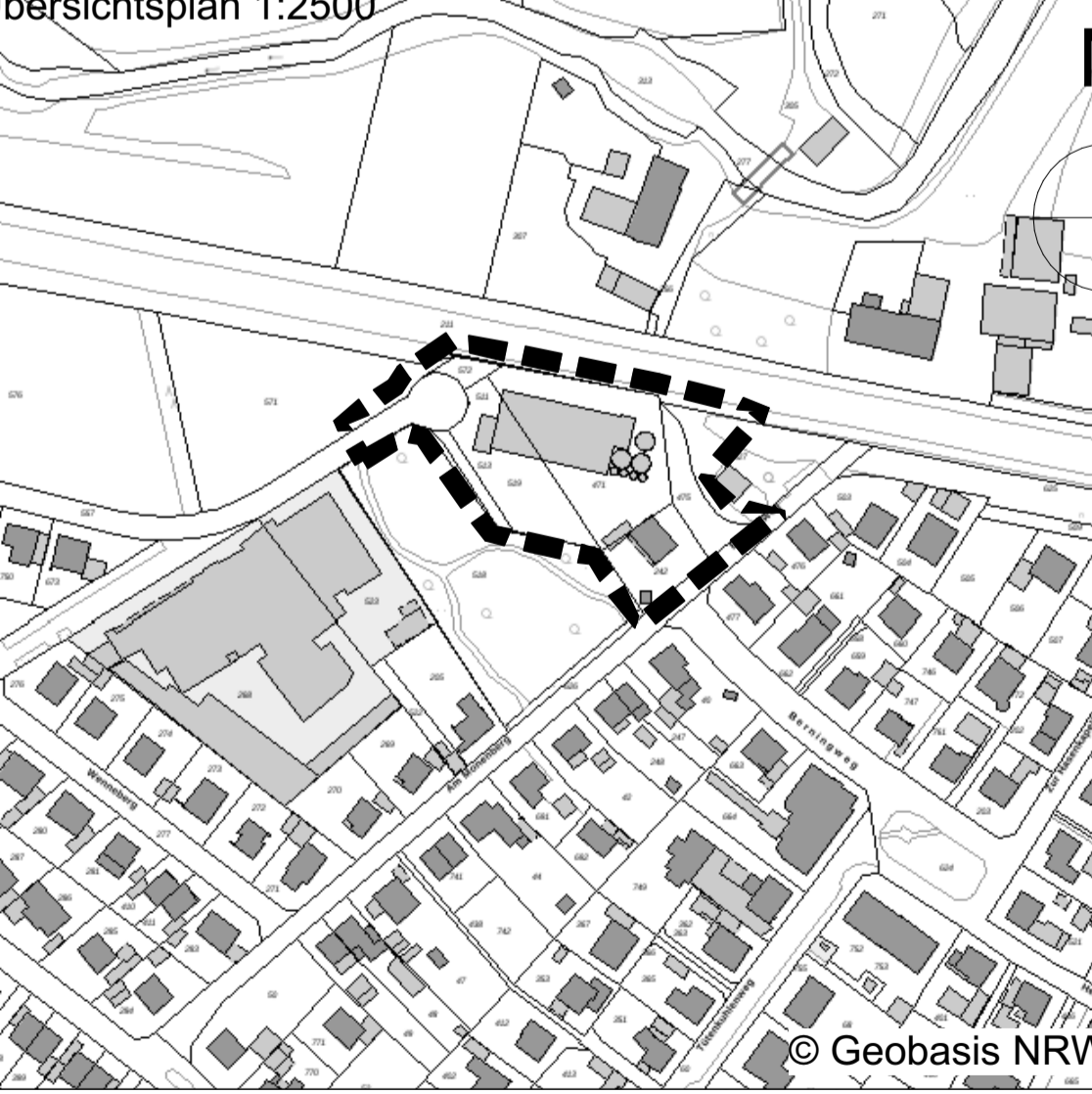
Baugestalterische Festsetzungen

25°-45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD	Satteldach

Bestandsdarstellungen und Hinweise

	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
	Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Vorhandene Flurstücksnummer

Übersichtsplan 1:2500



STADT

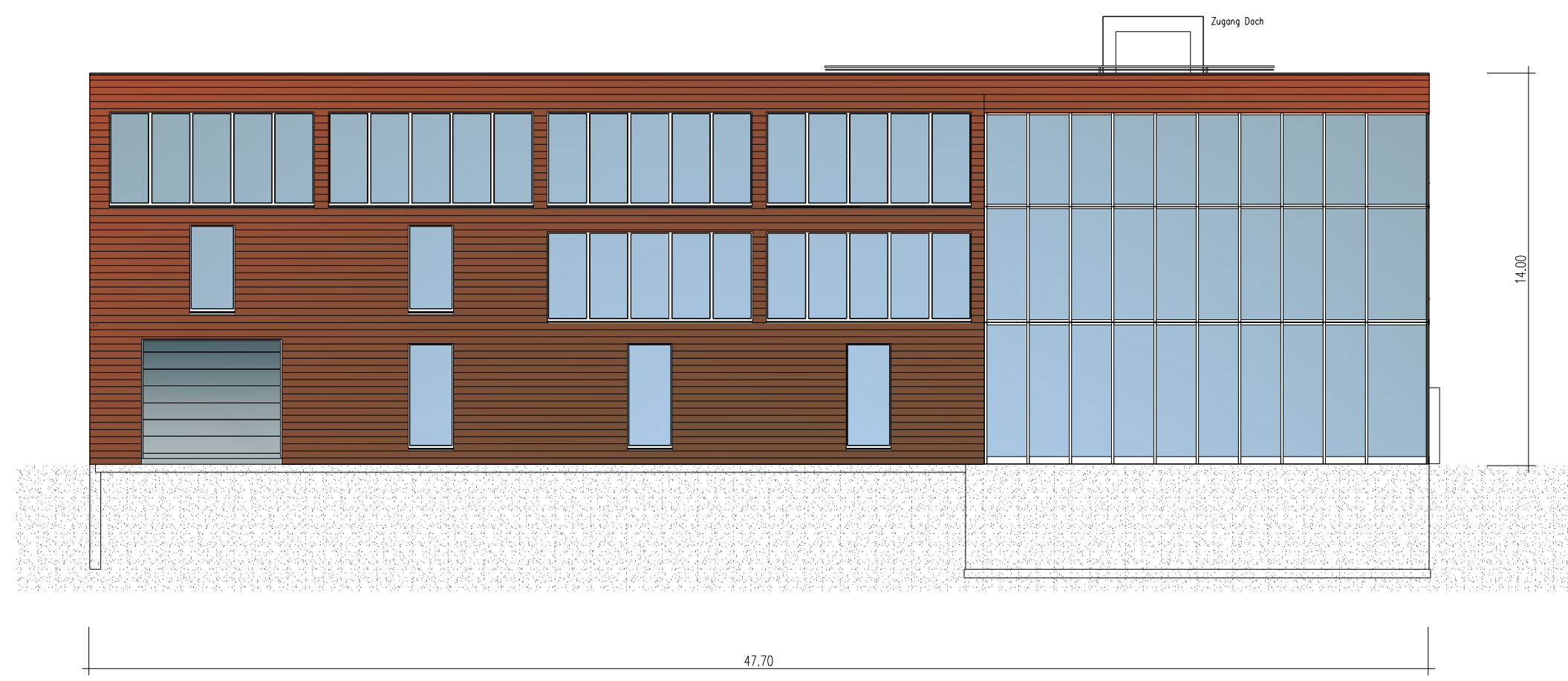
COESFELD

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär"

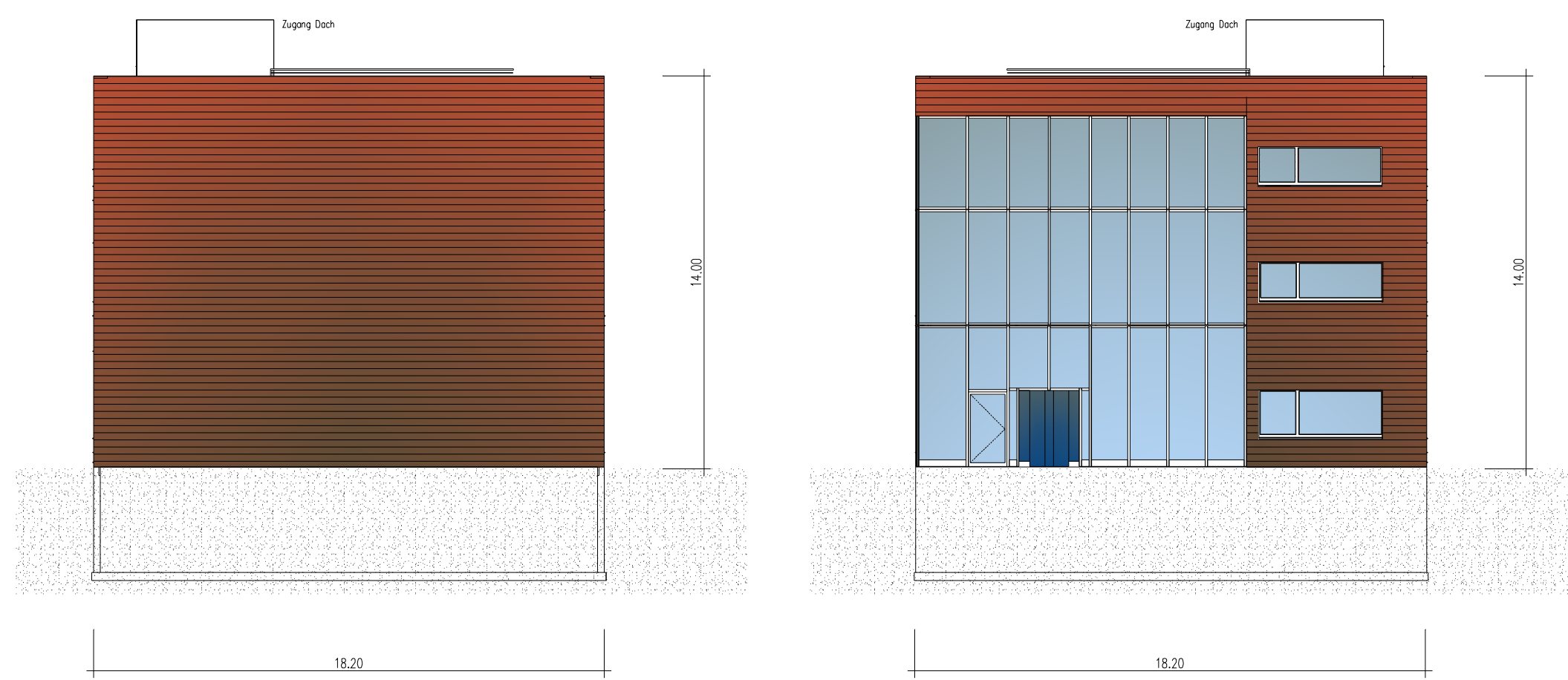
Gemarkung: Coesfeld-Kirchspiel Flur: 18
Blattgröße : 0,885 x 0,761 m Maßstab : 1:500
Entwurf 20.05.2020 Blatt 1/2

Planbearbeitung

Thume + Kösters
Architekten PartGmbH
Jakobstr. 3 48653 Coesfeld
Tel.: 02541-981230 Fax: 981231
info@thume-koesters.archi
www.thume-koesters.archi

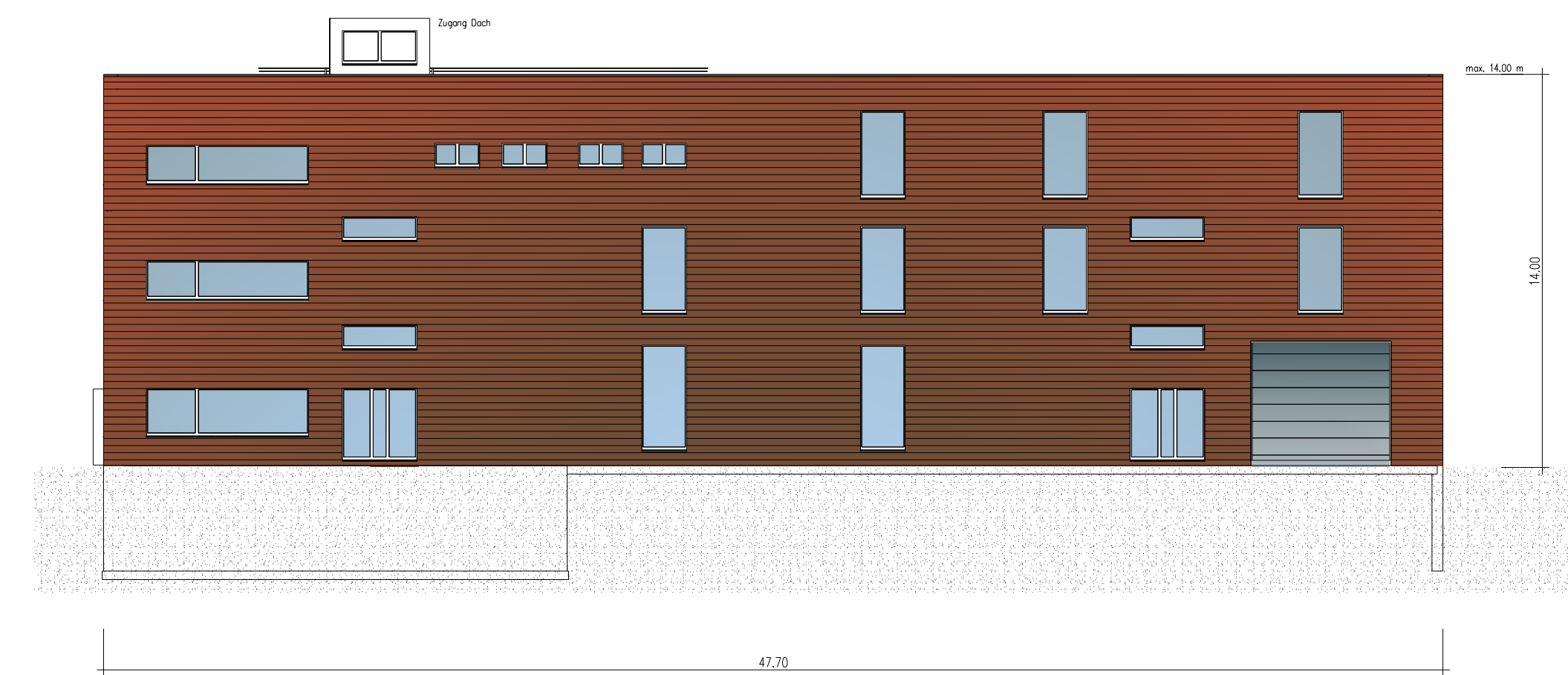


ANSICHT NORDEN 1:200

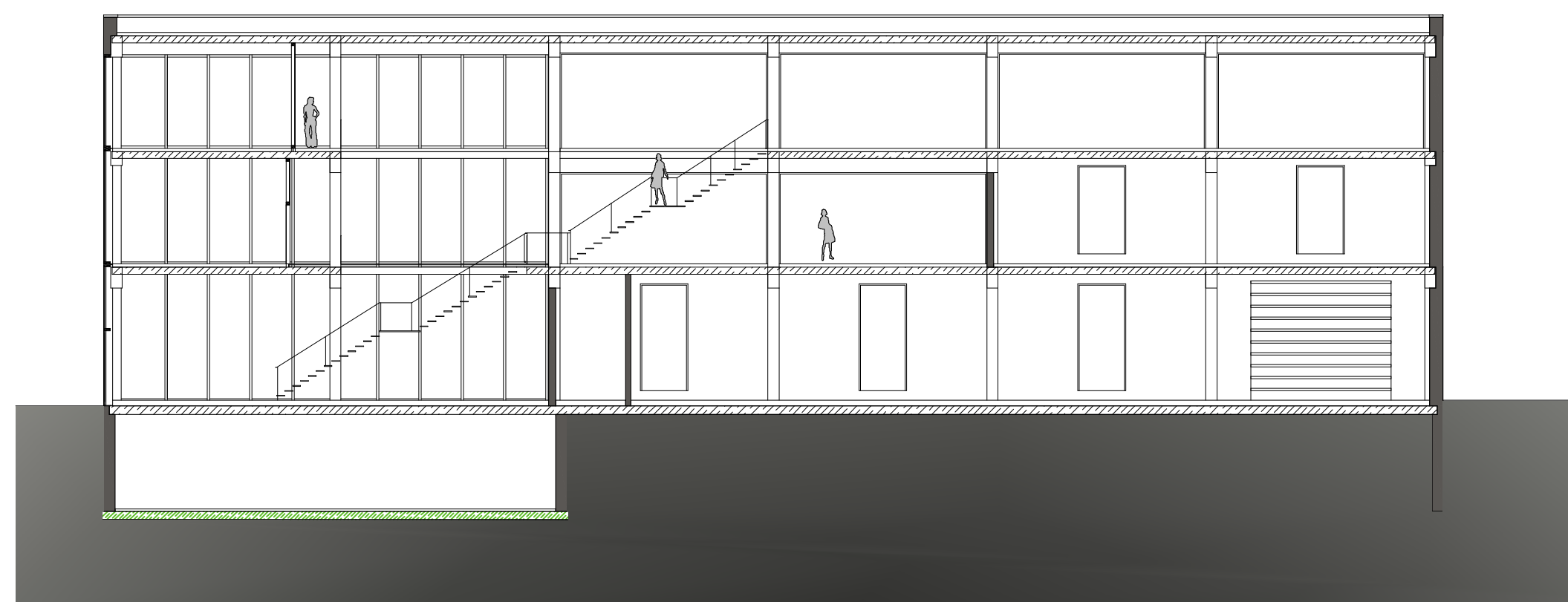


ANSICHT OSTEN 1:200

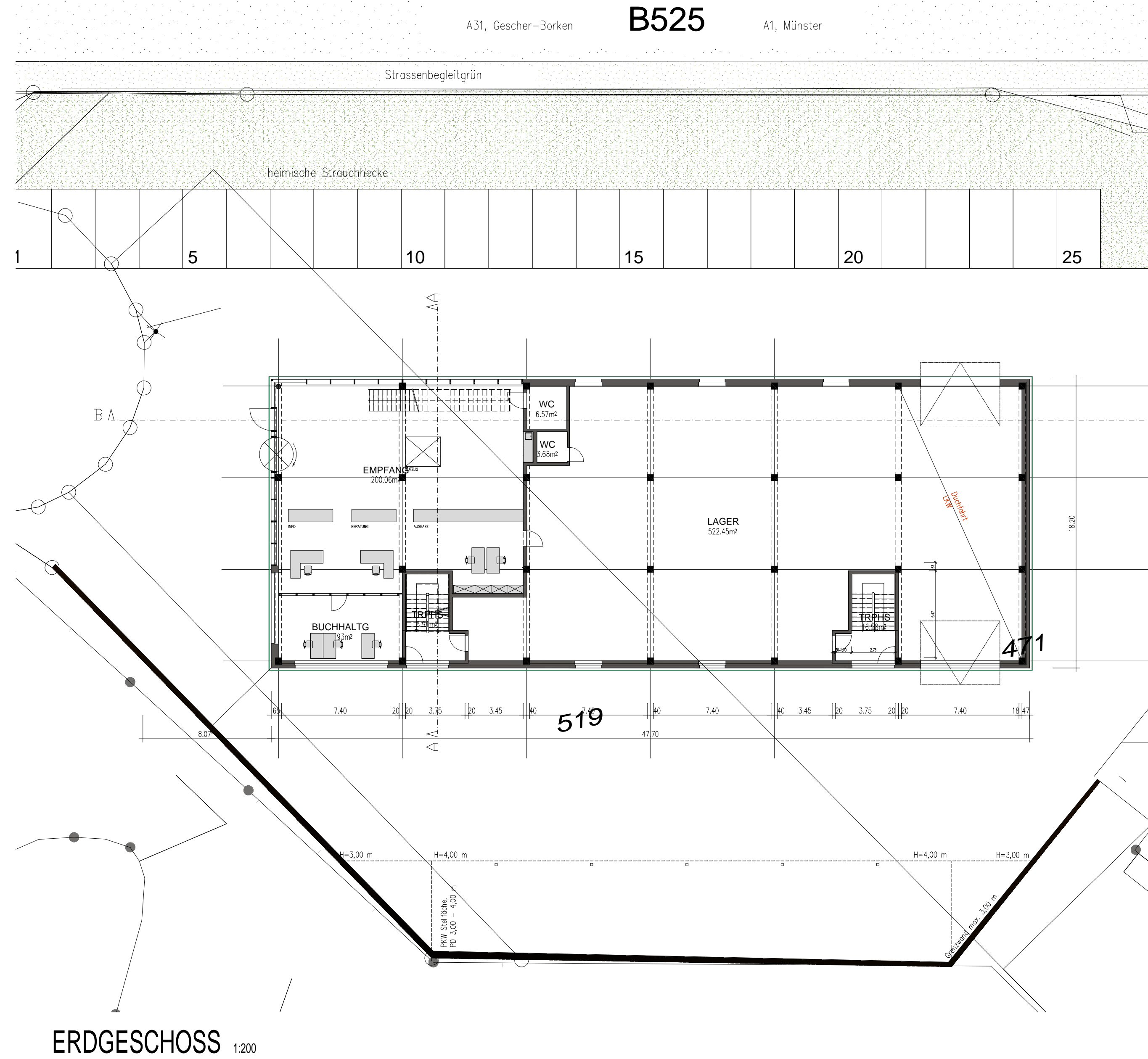
ANSICHT WESTEN 1:200



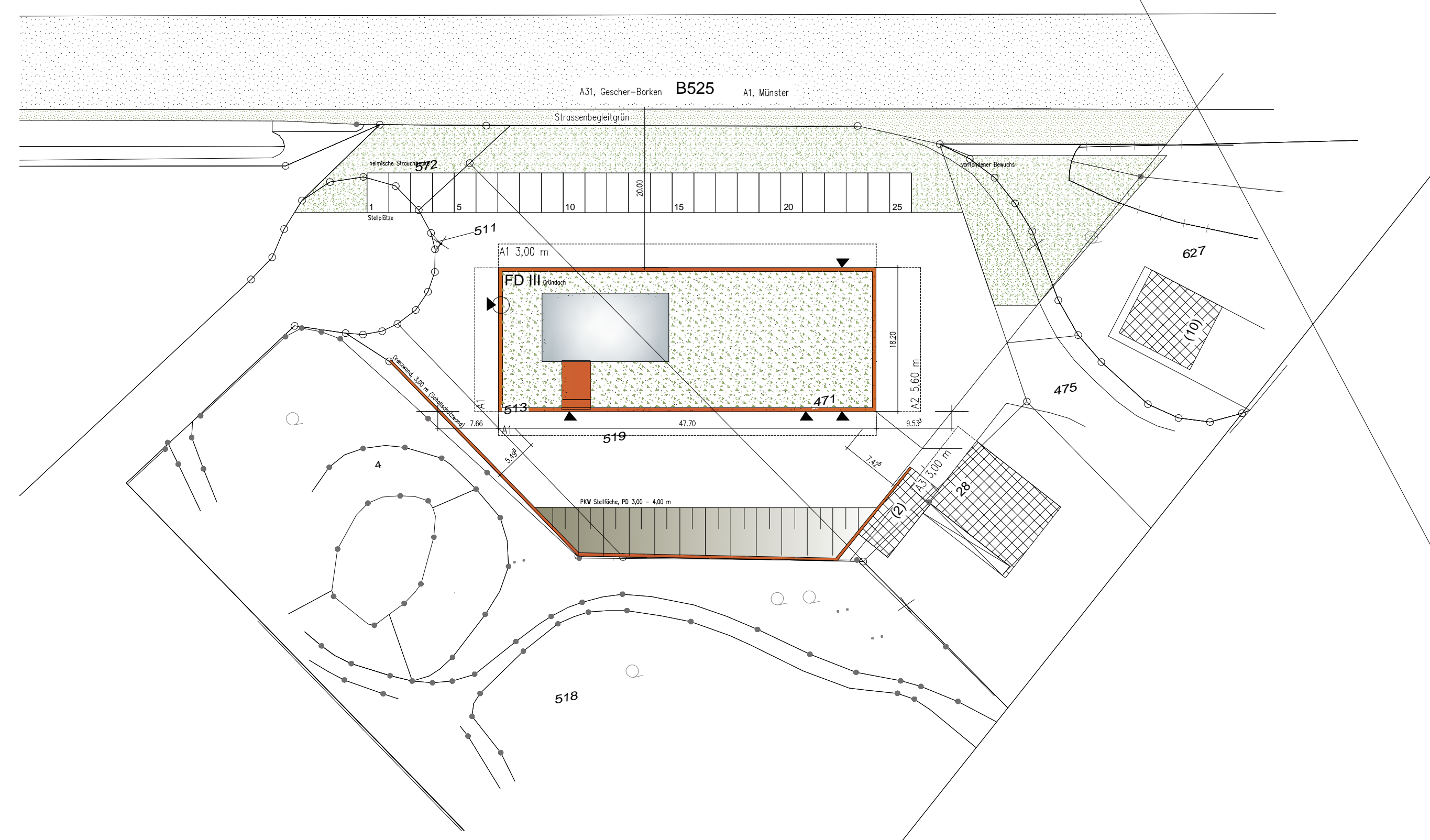
ANSICHT SÜDEN 1:200



SCHNITT 1:200



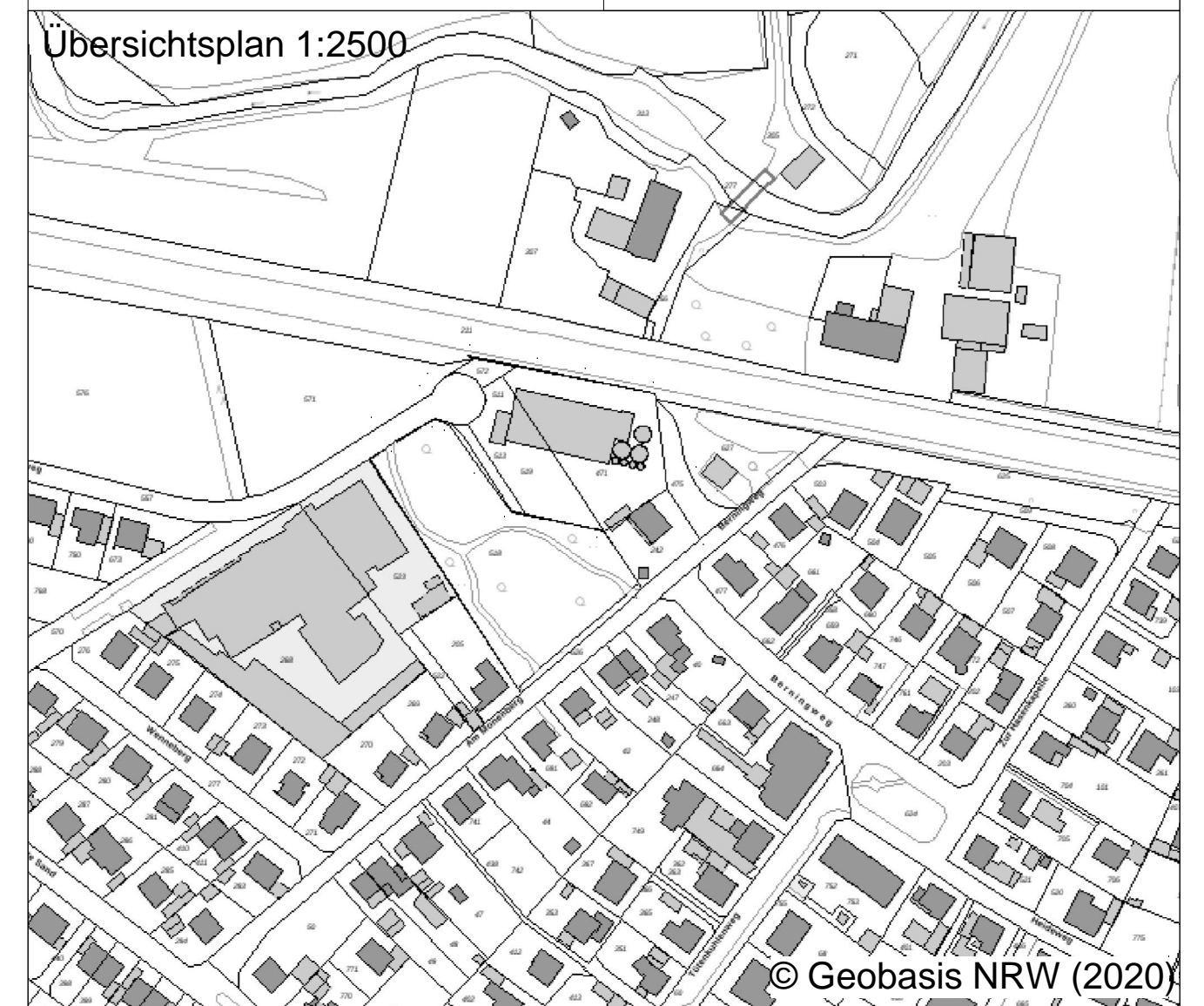
ERDGESCHOSS 1:200



ÜBERSICHTSPLAN 1:500

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. 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 2020. Coesfeld, den _____ Der Bürgermeister	2. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Bürgermeister
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung ist am _____ gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den _____ Der Bürgermeister	4. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches beschlossen. Bürgermeister Schriftführer
5. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 (2) wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) des Baugesetzbuches durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a (4) BauGB im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den _____ Der Bürgermeister	6. Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am _____ als Satzung beschlossen worden. Bürgermeister Schriftführer
7. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den _____ Bürgermeister	8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches 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. Der Bürgermeister i.A.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a und Vorhaben- und Erschließungsplan "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär"

Gemarkung: Coesfeld-Kirchspiel Flur: 18
Blattgröße : 0,885 x 0,761 m Maßstab:
Entwurf 20.05.2020 Blatt 2/2

Planbearbeitung

ALOIS LAMMERING
Architekt
Borkener Strasse 59 48653 Coesfeld
Tel.: 02541 82503