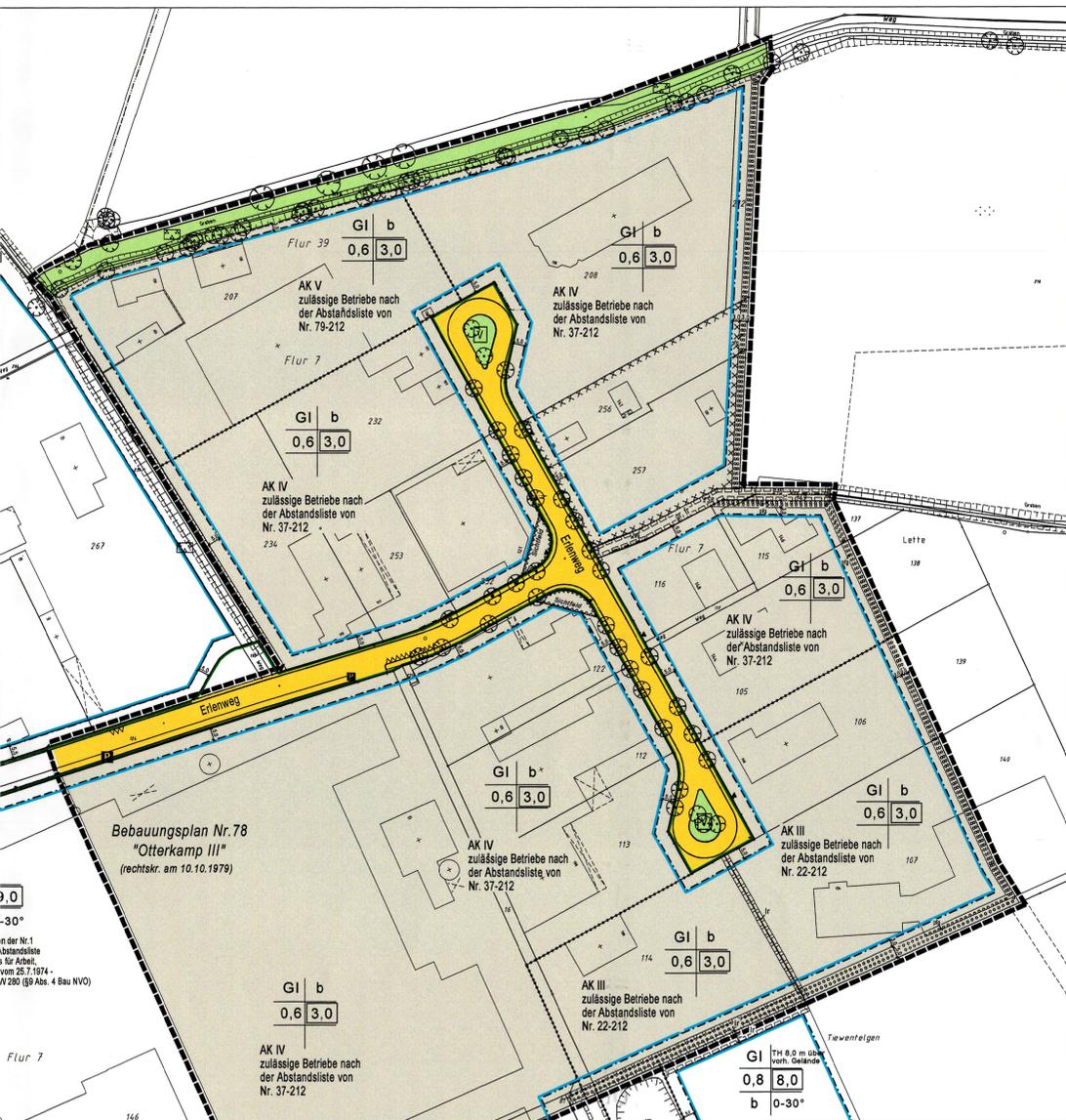


Übersichtsplan  
Maßstab 1:10.000

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Otterkamp III“ (Bestand)



### Textliche Festsetzungen

In den Bereichen, für die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Bauunterschiedsverordnung (BauUV)**

**1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 Abstandsfläche 1998**  
Gemäß § 1 Abs. 4 BauUV wird das Industriegebiet nach den Eigenschaften der produzierenden Betriebe und Anlagen gegliedert.  
Die Gliederung erfolgt nach der Abstandsliste zum Abstandsclassen IV von 2-4-1998. Im Bebauungsplan sind die in den einzelnen Bereichen nicht zulässigen Betriebe und Anlagen aufgeführt. Die Abstandsliste ist auf dem Plan mit abgedruckt.

**1.2 Ausnahmen nach § 31 BauGB**  
Ausnahmen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen III der Abstandsliste zulässig, wenn ihre Umrisshöhe durch Einzelgutachten nachgewiesen wird. Sonstige von der Abstandsliste nicht erfasste Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn in den Antragunterlagen nachgewiesen wird, dass ihr Standort der im Plan festgesetzten Abstandsclassen entspricht.

**1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen**  
Gemäß § 1 BauUV sind die nach § 9 BauUV zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gastronomiebetriebe (einschl. Kiosk, stationäre Imbisswagen)
- Vergnügungsgärten (S. von § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauUV)

sowie der Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen:

1. Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst, Antiquitäten
3. Baby, Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Haushaltswaren einstell. Lampen und Leuchten
6. Foto, Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunst-geschenke
8. Musikalienhandel
9. Uhren, Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichböden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Motor
17. Tiere und Tierhaltung, Zoofutik

ausgeschlossen.

Ferner sind Fachmärkte für Baumarktartikel / Teppichböden / Farben, Lacke / Tapeten ebenfalls nicht zulässig.

**Ausnahme**  
Eine Ausnahme ist gemäß § 31 BauGB für den Einzelhandel vorgesehen, der in funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet bereits am vorgesehenen, produzierenden Gewerbebetrieb ausgebaut wird und der Fläche des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet ist. Hierfür darf die Obergrenze von max. 10 % der Hauptbetriebsfläche, jedoch höchstens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vf) nicht überschritten werden.

**2. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellplätze**  
In den Bereichen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 30 m zulässig. Dabei sind für die offene Bauweise festgesetzte Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**3. Pflanzgebiet / Grünflächen / Einfriedigungen**

**3.1 Stellplätze**  
Stellplätze sind mit Bäumen zu überdecken. Für ein angelegtes 4 Stellplätze ist ein großblättriger, bodenständiger Laubbau - Linden (Tilia cordata "Parrot") oder -Spitzahorn (Acer platanoides "Emerald Queen") H. 3m, GIU 20-25 cm zu pflanzen.

Alle gemäß sachlicher oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Alle Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Nebenanlagen gem. BauUV wie z.B. Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgräbungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationswächler, Masten, nicht zulässig.

Einfriedigungen sind nur mit einem max. 2,00 m hohen "Steigbügelzaun" zulässig. Bauhöhe ist das jeweilige, natürliche Geländeeiveau.

**4. Höhe baulicher Anlagen**  
Soweit Gebäudehöhen festgelegt sind, handelt es sich um maximal zulässige Höhen, gemessen vom natürlichen Geländeeiveau bis zur höchsten Stelle des Baukörpers.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine Beeinträchtigung der im Hinblick verlaufenden Richtflanke (max. mögliche Höhe der Bauteile 131 m ü. NN) erfolgt.

**5. Werbeanlagen**  
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen und Informationswächler zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist nur Eigenwerbung an den Gebäuden gestalterisch abgestimmt auf die Architektur und Gliederung, zulässig. Überhalb der Gebäudemassen sind Werbeanlagen nicht erlaubt.

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen dienen der Versorgung des Gebietes. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Flächen bzw. die Ver- und Entsorgungsbetriebe.

**B. Festsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NW und nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Äußere Gestaltung der Baukörper**  
Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk, Putz, Holz, Metall oder Sichtbeton bestehen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.

**C. Festsetzungen nach § 81a Landeswassergesetz (LWG NRW)**  
Das im Plangebiet auf den Baugrundflächen anfließende oberirdische Hochwassereis ist in den angrenzenden Gewässern (Uferbereich) einzulassen. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden.  
Das belastete Niederschlagswasser und das Schmutzwasser ist in die Trennkantation in der Straße Erlenweg einzulassen.

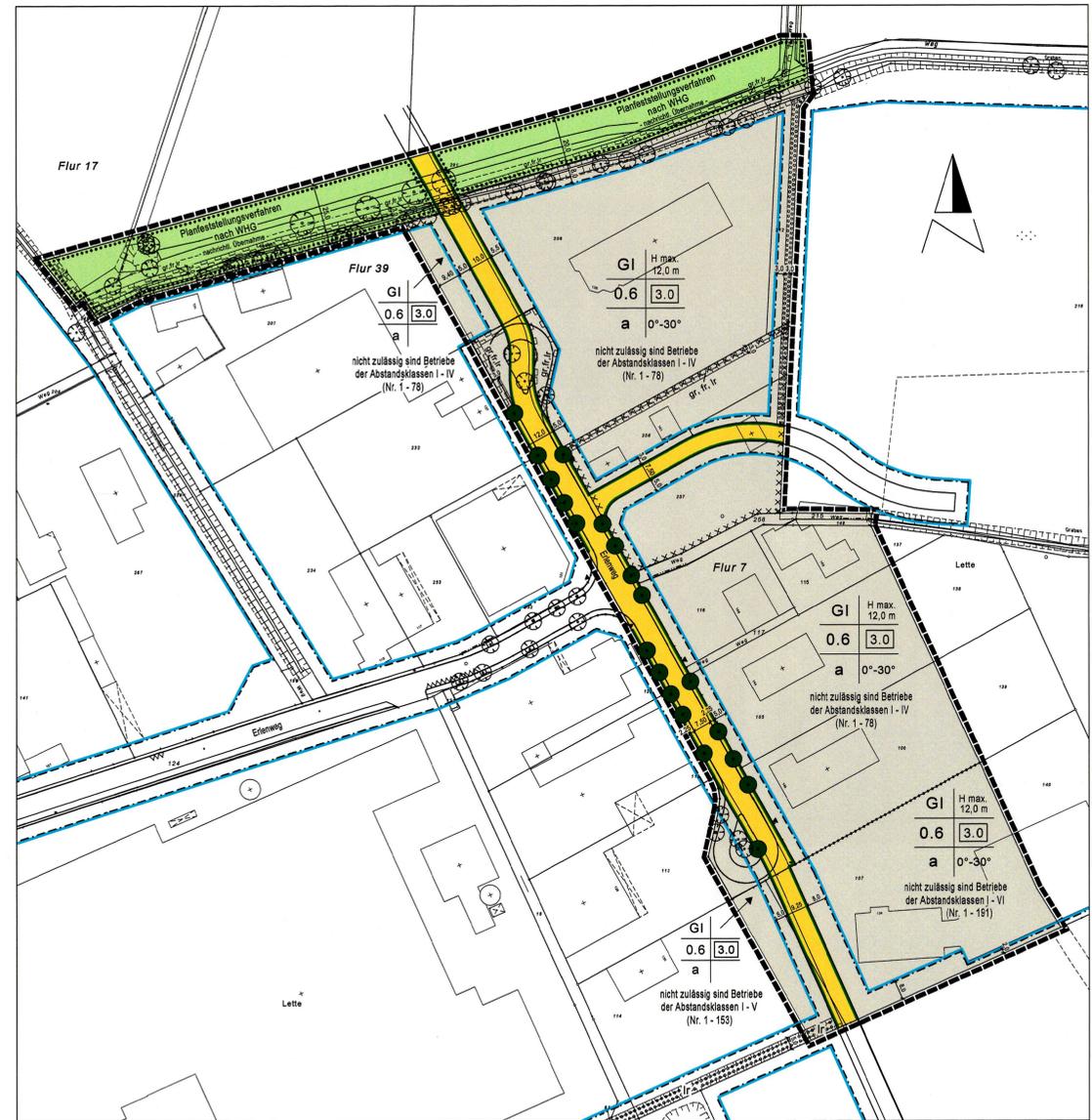
**D. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**  
Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei dem betroffenen Grundstück (Erlenweg 141) handelt es sich um das ehem. Betriebsgrundstück der Dr. Heinz Chemie GmbH.  
Auf dem Grundstück sind Bauarbeiten nur nach Durchführung von Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen mit Genehmigung der Unteren Bodenenschutzbehörde möglich.

**E. Nachrichtliche Übernahme**  
Für die Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen wird im Zusammenhang mit dem Verfahren nach § 31 LWG (Wasserrahmenrichtlinie) ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Berechtigungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

**F. Hinweise**

1. Denkmäler  
Falls bei Bodengraffungen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente oder auch Verbrennungen und Verbleiben in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.
2. Kampfmittel  
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegt keine Kampfmittelbelastung vor.

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Otterkamp III“ (Planung)



### Zeichenerklärung

§ 9 BAUGB UND BAUNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GI Industriegebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,8	Grundflächenzahl GRZ	Baugebiet	maximale Gebäudehöhe
9,0	Baumassenzahl BMZ	GRZ	BMZ
0°-30°	Dachneigung	Bauweise	Dachneigung
H max. 9,0 m	maximale Gebäudehöhe		

**BAUWEISE**

a abweichende Bauweise

**VERKEHRSLÄCHEN**

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

öffentliche Grünflächen

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Umgrünung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gr Gehrecht - fr Fahrrecht - lr Leitungsrecht

Bodenbelastungsverdachtsfläche Nr. 275 / Co 58 (nach dem Altlastenkataster des Kreises Coesfeld)

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / der Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 86 BAUNVO

25°-35° festgesetzte Dachneigung

Entwurf und Bearbeitung:  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr

### Verfahren

Rechtsgrundlagen:  
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.06.1997 (EGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 28.07.2002 (EGBl. I S. 2950)  
2. Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGBl. I S. 152)  
3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVNW S. 296) zuletzt geändert am 9.5.2000 (GVNW S. 439)  
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.3.2000 (GVNW S. 245)  
5. § 51a des Landeswassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.05.1995 in der zuletzt geänderten Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26.02.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.04.2004 durchgeführt worden.

Der Rat hat am 13.05.2004 diesen Änderungsentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2004 bis 25.08.2004 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am 21.07.2004 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Der Bebauungsplan ist am 27.10.2004 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, 26.10.2004  
Bürgermeister

Coesfeld, 27.10.2004  
Der Bürgermeister

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 78 „Otterkamp III“

4. Änderung

Maßstab 1:1000  
Gemarkung Coesfeld Ksp/Lette - Flur 39/7  
1. Ausfertigung