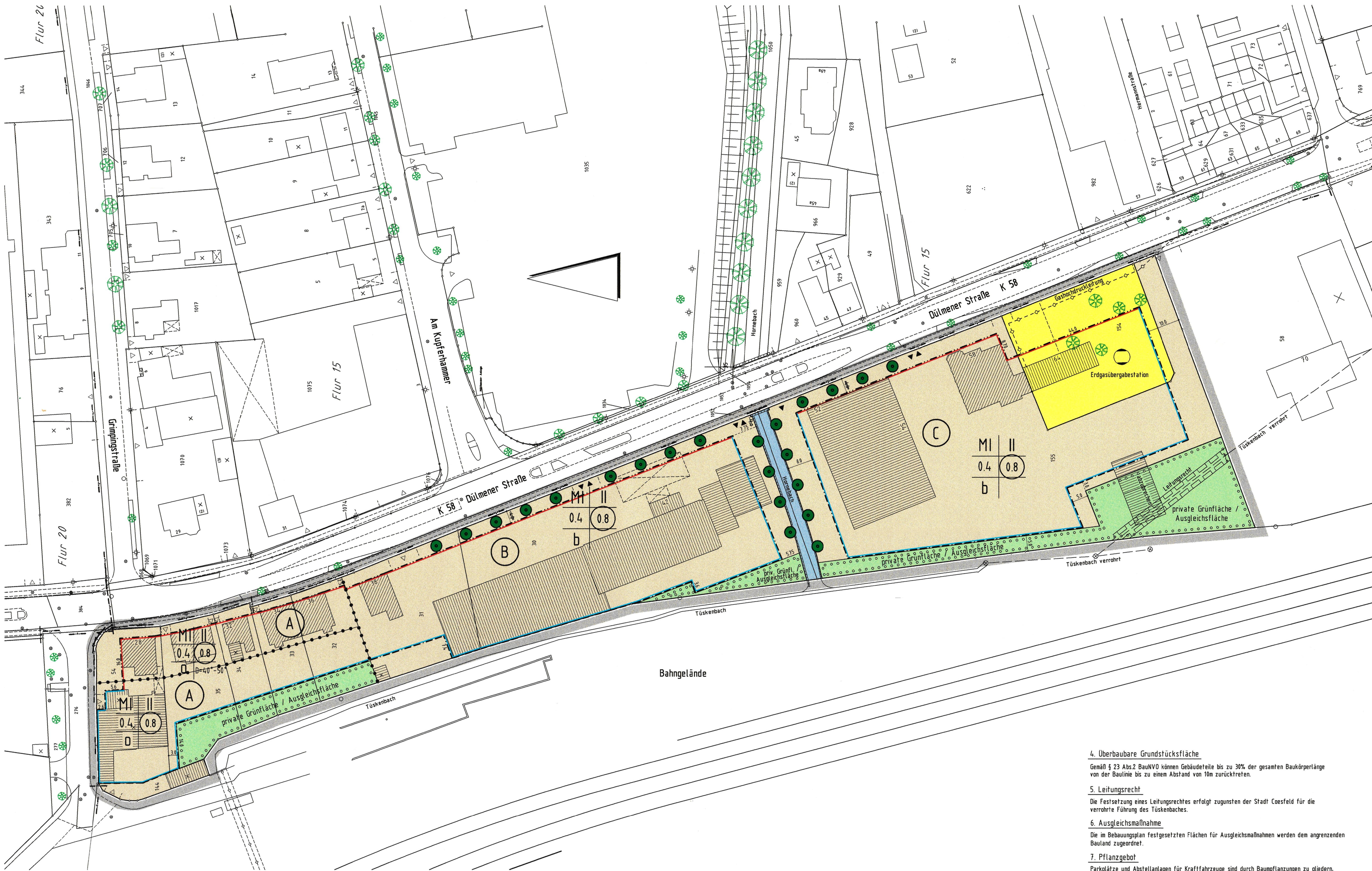




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

A Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude sowie gen. § 1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe, wenn sie ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahmen nachweisen.
Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Metallbauhandwerksbetriebs Dülmener Straße 28 allgemein zulässig sind.

Sonstige Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.3
- Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

und Nr. 5-8
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

sowie Abs.3 BauNVO
- ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

B Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:
Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von insges. 850 qm Verkaufsfläche, als Einzelobjekt jedoch max. 770 qm, zulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Tankstellen nach § 6 Abs.2 Nr.7 nur ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen von Tankstellen und KFZ-Waschanlagen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahmen nachgewiesen wird.

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen KFZ-Waschanlage in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO)
ausgeschlossen.

Ausgeschlossen sind gen. § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen

- Papier, Bücher, Schreibwaren
- Pharmazie, Drogerie, Parfümerie
- Blumen, Samen, Zier, Tierhaltung, Gartenbedarf
- Oberbekleidung
- sonstige Textilien, Raumausstattung
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Foto
- Spielwaren, Sportartikel
- Eisenwaren, Haushalt, Porzellan
- Radio, TV, HiFi, Elektrowaren
- Kunst, Antiquitäten
- Einrichtungsgegenstände
- Teppiche (ohne Teppichboden)

C Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe, die zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen, mit einer maximalen Ausstellungs- und Verkaufsfläche von 400 qm zulässig.

Ausgeschlossen sind gen. § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen

- Nahrungs- und Genußmittel (ausgenommen bereits bestehender Getränkemarkt)
- Papier, Bücher, Schreibwaren
- Pharmazie, Drogerie, Parfümerie
- Blumen, Samen, Zier, Tierhaltung, Gartenbedarf
- Oberbekleidung
- sonstige Textilien, Raumausstattung
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik, Foto
- Spielwaren, Sportartikel
- Eisenwaren, Haushalt, Porzellan
- Radio, TV, HiFi, Elektrowaren
- Kunst, Antiquitäten
- Einrichtungsgegenstände
- Teppiche (ohne Teppichboden)

Ferner sind nach § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs.2 Nr.6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO)
- Vergnügungstätten (§ 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 BauNVO)

Sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahmen nachgewiesen wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Traufhöhe neu zu errichtender Gebäude muß ein Mindestmaß von 6,0 m einhalten und darf das Höchstmaß von 8,0 m nicht überschreiten. Das Maß berechnet sich nach dem Abstand zwischen fertiger Erdgeschosskubus und Schnittpunkt Außenwandflächen / Dachhaut des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Gebäudehöhe anzusetzen. In rückwärtig gelegenen Teil der Grundstücke sind Ausnahmen zulässig. Die Mindesttraufhöhe darf hier bis zu 3 m unterschritten werden.

3. Bauweise

In der besonderen Bauweise (b) sind gen. § 22 (4) BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig, § 6 der Landesbauordnung NW bleibt davon unberührt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs.2 BauNVO können Gebäudeteile bis zu 30% der gesamten Baukörperlänge von der Baulinie bis zu einem Abstand von 10m zurücktreten.

5. Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zugunsten der Stadt Coesfeld für die verkehrte Führung des Tüsknbaches.

6. Ausgleichsmaßnahme

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden den angrenzenden Bauland zugeordnet.

7. Pflanzgebot

Parkplätze und Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sind durch Baumpflanzungen zu gliedern, wobei für 4 Stellplätze mind. 1 Baum zu pflanzen ist. Für die durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume und Baumreihen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

8. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Einfriedigungen

Zum Gelände der Deutschen Bahn AG hin sind die Grundstücke lückentot ohne Tür und Tor wirksam durch einen etwa 2 m hohen Zaun einzufriedigen.

2. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist Firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insges. 2 qm. Dabei ist von der äußeren Kante der Anzeige bis zur Straßengrenzlinie ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 qm zugelassen werden.

3. Äußere Gestaltung der Baukörper

a) Im Gebiet **A** müssen die Fassaden zur Dülmener Straße von neu zu errichtenden Gebäuden mit Vornauerziegeln oder in Putz gestaltet werden.

b) Abs. a) gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.

c) In den Gebieten **B** und **C** sind die Fassaden neu zu errichtender Gebäude deutlich zu gliedern, wobei mind. 30% der Flächen mit Vornauerziegeln oder als Putzflächen zu gestalten sind.

d) Abs. c) gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.

e) Von den Festsetzungen nach Abs. c) und d) sind Ausnahmen zulässig in der Art, dass Fassaden in Stahl, Glas oder Aluminium gestaltet werden können, wobei es zulässig ist, den Anteil der Vornauerziegel/Putzflächen zu reduzieren oder auf solche Flächen zu verzichten.

Zeichenerklärung:

§ 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4

0.3

II

Geschossflächenzahl GFZ

Grundflächenzahl GRZ

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Baugebiet

Geschosszahl

GRZ

GFZ

Bauweise

BAUWEISE

a

b

offene Bauweise

besondere Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Fläche für Versorgungsanlagen

Gas

Grünfläche

Wasserfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen oder Baumreihen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

unterirdische Hauptversorgungsleitung

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN IN NW

Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Baumbestand

STADT COESFELD BEBAUUNGSPLAN NR. 85 "GASWERK"

Gemarkung Coesf. Stadt
Flur 14

Maßstab 1:500
1. Ausfertigung

Entwurf und Bearbeitung:

Der Stadtdirektor
Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Coesfeld, 05.05.99 i.A. Brüncke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterplan nach § 1 des Grundgesetzes vom 05.01.96.
Coesfeld, 9.12.99 i.A. Brüncke

Verfahren

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW), zuletzt geändert am 15.06.1999 (GV NW S. 386)

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 25.06.1997 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeisterin
Ratsmitglied

Schifführer

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungsprozess gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist am 30.09.1997 durchgeführt worden.

Coesfeld, 05.05.99
Der Stadtdirektor

i.A. Brüncke

Der Rat hat am 06.05.1999 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Bürgermeisterin
Ratsmitglied

Schifführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.05.1999 bis 17.06.1999 zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Coesfeld, 07.07.99
Der Stadtdirektor

i.A. Brüncke

Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am 15.08.1999 als Satzung beschlossen worden. Gemäß §86 Abs.4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeisterin
Ratsmitglied

Schifführer

Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgefertigt:

Coesfeld, 06.12.2000
Bürgermeister

Schifführer

Der Bebauungsplan
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 09.06.2000 gemäß §80 BauGB örtlich bekanntgemacht 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, 09.06.2000
Der Bürgermeister

i.A. Frankewille