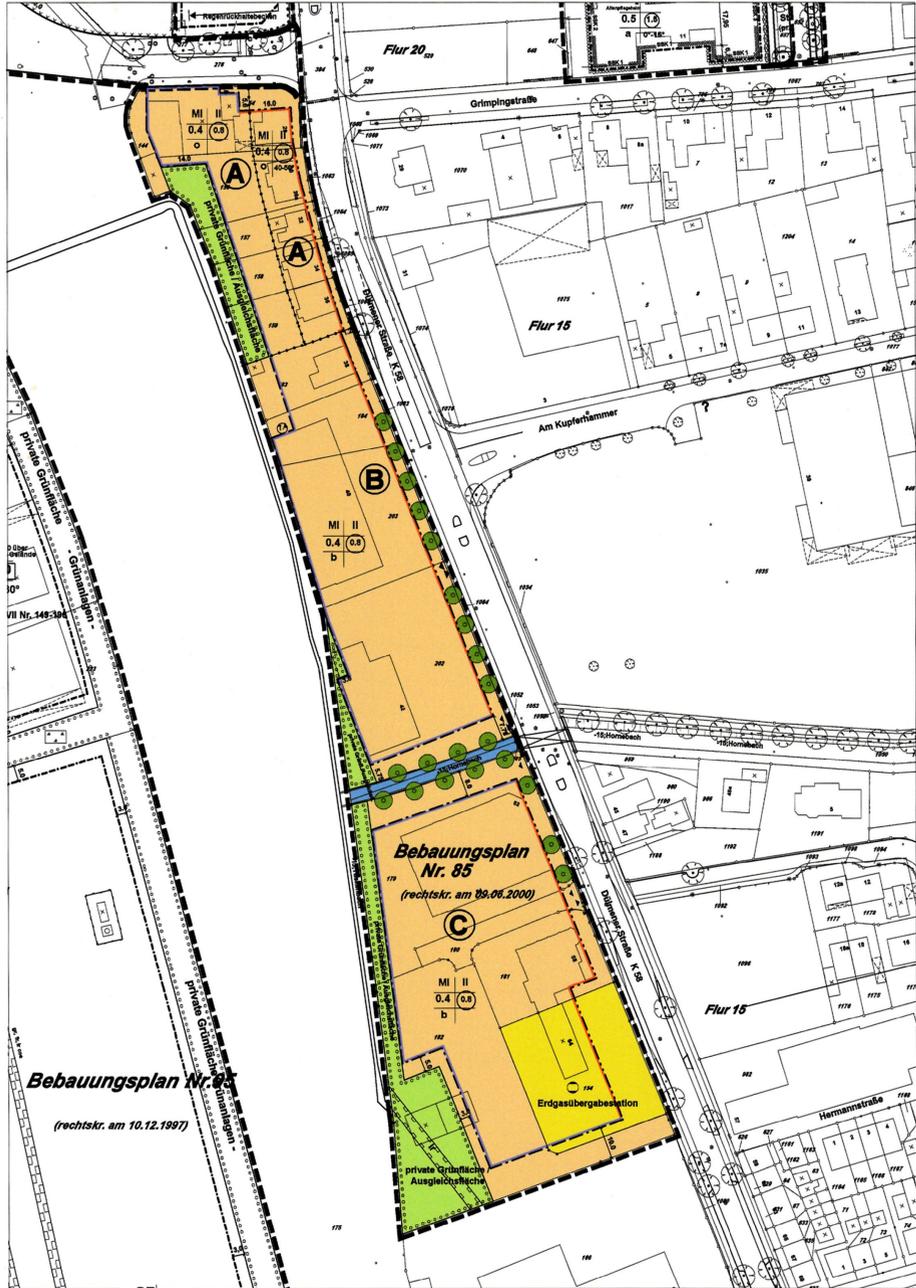


**STAND: RECHTSKRAFT**



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH ALT / NEU

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

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

MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 B

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- b Besondere Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- o Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Gas

**GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- Wasserflächen

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung
- Einfahrt / Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

**gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 •Gaswerk•**

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 Bürogebäude sowie gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise sonstige Gewerbebetriebe, wenn sie ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung nachweisen. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Metallbauhandwerksbetriebe Dümlener Straße 28 allgemein zulässig sind.

- Sonstige Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3
- Einzelhandelsbetriebe, Schank 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 insgesamt 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 Stellungnahme 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 gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen:

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

**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 gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen der Branchengruppen:

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

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 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur zulässig, wenn ihre Verträglichkeit mit der sie umgebenden Wohnnutzung durch gutachtliche Stellungnahme nachgewiesen wird.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Traufhöhe neu zu errichtender Gebäude muss in den Teilbereichen A und C ein Mindestmaß von 6,0 m und im Teilbereich B ein Mindestmaß von 4,50 m einhalten und darf das Höchstmaß von 8,0 m nicht überschreiten. Das Maß berechnet sich nach dem Abstand zwischen fertigem Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt Außenwandflächen / Dachhaut des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Gebäudehöhe anzusetzen. Im rückwärtig gelegenen Teil der Grundstücke sind Ausnahmen zulässig. Die Mindesttraufhöhe darf hier bis zu 5 m unterschritten werden.

**3. Bauweise**

In der besonderen Bauweise (b) sind gem. § 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 10 m zurücktreten.

**5. Leitungsrecht**

Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt zugunsten der Stadt Coesfeld für die verrohrte Führung des Tüsenbaches.

**6. Ausgleichsmaßnahme**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden dem angrenzenden Baubereich 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.

**STAND: 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

1. Einfriedigungen  
Zum Gelände der Deutschen Bahn AG hin sind die Grundstücke lückenlos 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 m<sup>2</sup>. Dabei ist von der äußeren Kante der Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
3. Äußere Gestaltung der Baukörper  
a) Im Gebiet A müssen die Fassaden zur Dümlener Straße von neu zu errichtenden Gebäuden mit Vormauerziegeln 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 Vormauerziegeln oder als Putzfächchen 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 Vormauerziegel/Putzfächchen zu reduzieren oder auf solche Flächen zu verzichten.

**HINWEISE**

**DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVERKOMMEN**  
Für das Plangebiet wurde das Bestehen von Bodenbelastungen geprüft. Gutachten Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse: Orientierende Untersuchungen auf einer Altlastenverdachtsfläche Coesfeld, Dümlener Straße 34-38, Schwerte, 08.01.2009.  
Eine Wohnnutzung in der gekennzeichneten Fläche ist nur nach einer Sanierung oder Sicherung der vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb der Geländeaufüllungen zulässig.  
Bei Bauvorhaben sind die Erdarbeiten durch einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zu begleiten und zu dokumentieren, um eine geordnete Entsorgung bzw. Sicherung der schädlichen Bodenveränderungen zu gewährleisten. Der Oberboden muss den Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) entsprechen, d. h., die in Anhang 2 der aufgeführten Vorsorgewerte sind einzuhalten.  
Eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen ist im Plangebiet durchzuführen.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den 05.11.2010

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.09.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Bescheid ist am 25.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Coesfeld, den 17.06.2010

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.08.2010 bis 23.08.2010 an der Bauleitplanung beteiligt.  
Coesfeld, den 23.08.2010

Der Bürgermeister i. A. Felber  
Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.08.2010 bis 23.08.2010 an der Bauleitplanung beteiligt.  
Coesfeld, den 23.08.2010

Der Bürgermeister i. A. Felber  
Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 23.09.2010 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.  
Coesfeld, den 24.09.2010

Der Bürgermeister i. A. Felber  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Coesfeld, den 10.12.2010

Der Bürgermeister i. A. Felber  
Diese vereinfachte Änderung wurde am 15.02.2011 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Coesfeld, den 16.02.2011

**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. 152), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**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. 966), 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.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

**ERLÄUTERUNG ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG**

- 1 Änderung der GRZ von 0,4 auf 0,6
- 2 Änderung der festgesetzten Baulinie auf den Parzellen 184, 203 und 202 in eine Baugrenze und Verschiebung nach Osten an die Grundstücksgrenze
- 3 Wegfall der neun festgesetzten Einzelbaustandorte
- 4 Reduzierung der Mindesttraufhöhe in Teilbereich B auf 4,50 m

**STADT COESFELD**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 85**

**„GASWERK“**

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

