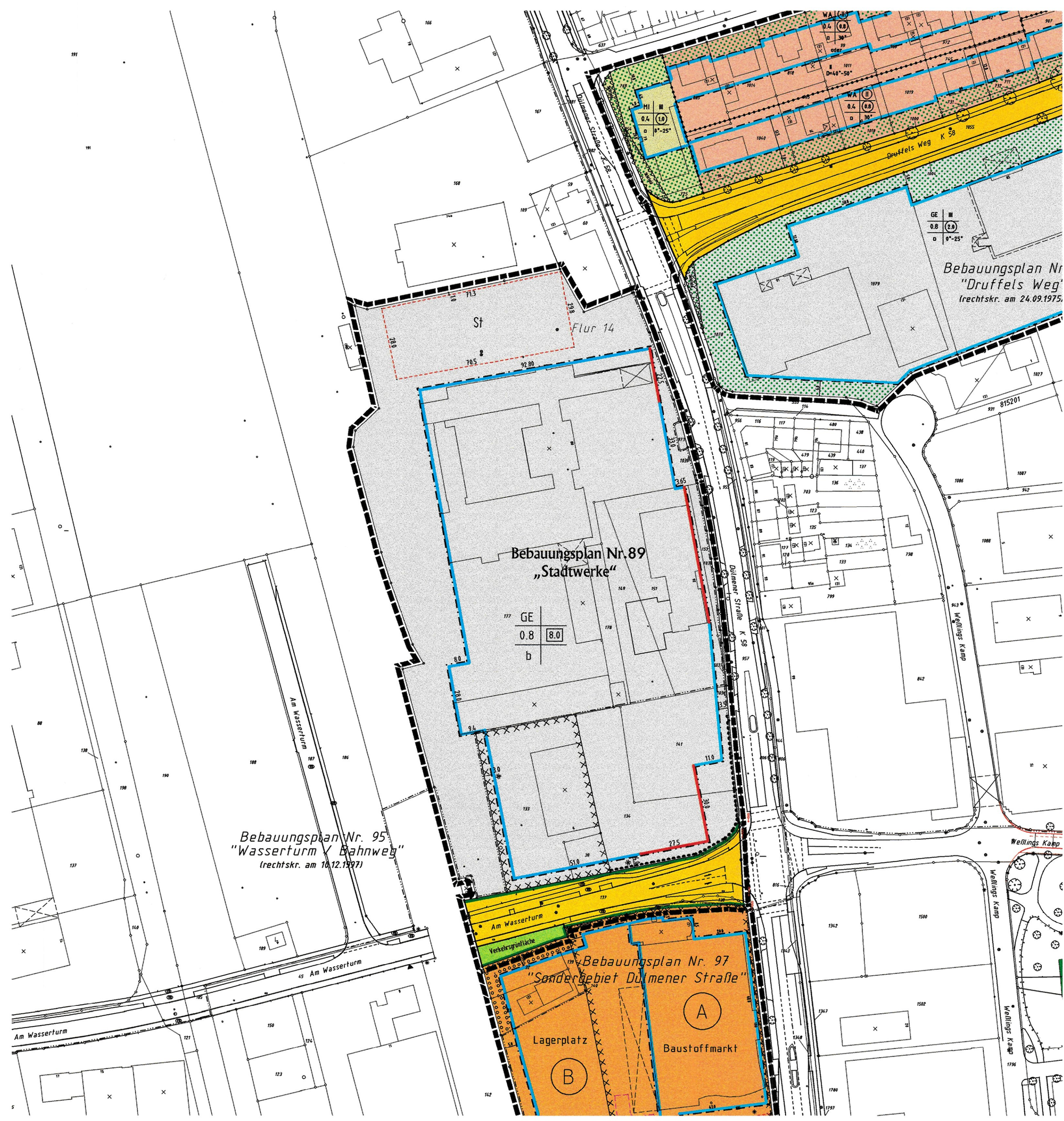




Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1. Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind nach § 8 BauNVO:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind nicht zulässig:

- Von den Gewerbebetrieben aller Art i. S. von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppen:

Nahrungs- und Genussmittel
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
Einrichtungsgüter
Teppiche

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

Tankstellen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Ausnahme: Ausnahmen können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Wohngebäude sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2.
- Vergnügungsstätten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig mit der Einschränkung, dass Einrichtungen für Kleintierhaltung ausgeschlossen werden.

3. 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 fertigem Erdgeschossfußboden und Schnittpunkt Außengrundflächen / Dachhaut des Gebäudes. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die Gebäudetiefe anzusetzen. Im rückwärts gelegenen Teil der Grundstücke darf – in einem Abstand von 25 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen – die festgesetzte Traufhöhe bis zu 3 m unterschritten werden.

4. 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.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können Gebäudeteile bis zu 30 % der gesamten Baukörperlänge bis zu einem Abstand von 6 m von der Baufinie zurücktreten.

6. 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 sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

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 qm. 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 qm zugelassen werden.

3. Äußere Gestaltung der Baukörper

- a) Im Bebauungsplangebiet sind die Fassaden neu zu errichtender Gebäude deutlich zu gliedern, wobei mind. 30 % der Flächen mit Vormauerziegeln oder als Putzfächern zu gestalten sind.
- b) Absatz a) gilt auch für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher Anlagen.
- c) Von den Festsetzungen nach Absatz a) und b) werden Ausnahmen in der Art zugelassen, dass Fassaden in Stahl, Glas oder Aluminium gestaltet werden können, wobei es zulässig ist, den Anteil der Vormauerziegel- oder Putzfächern zu reduzieren oder auf solche Flächen zu verzichten.

Zeichenerklärung

§ 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gewerbegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		Baugebiet		Geschloßzahl	
0,8	Grundflächenzahl GRZ	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GRZ	BMZ
8,0	Baumessenzahl BMZ			Bauweise	

BAUWEISE
b besondere Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen

Verkehrsfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Altlasten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

§ 86 BAUD NW

25°-35° festgesetzte Dachneigung festgesetzte Firstrichtung

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN IN NW

Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand) Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Entwurf und Bearbeitung
Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Baubehörde - Verkehr
Coesfeld, 28.09.2000
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1996.
Die Festlegung der städtebaulichen Planungsziele ist eindeutig.
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1996.
Coesfeld, 27.03.2001

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 18.11.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungsprozess gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 29.08.2000 durchgeführt worden.
Der Rat hat am 28.09.2000 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Coesfeld, 25.09.2000
Der Bürgermeister
Der Schriftführer

Coesfeld, 08.12.2000
Der Bürgermeister
Der Schriftführer

Coesfeld, 28.03.2001
Der Bürgermeister
Der Schriftführer

Coesfeld, 02.04.2001
Der Bürgermeister
Der Schriftführer

Stadt Coesfeld
Bebauungsplan Nr. 89
„Stadtwerke“
Gemarkung Coesfeld Stadt
Flur 13, 14 Maßstab 1:1000