



SO 1
- großflächiger Einzelhandel -
Möbel / Babyfachmarkt
VK max. 11.000 qm
II a 0,8
H max. = 10,0 m

SO 2
- großflächiger Einzelhandel -
Fachmarktzentrum
VK max. 2.500 qm
II a 0,8
H max. = 10,0 m

SO 3
- großflächiger Einzelhandel -
Fahrradhandel
VK max. 800 qm
II a 1,0
H max. = 10,0 m

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeeiveau siehe textliche Festsetzung Nr.

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

1502 Vorhandene Flurstücknummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

Vorhandene Bäume

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. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 Sonstigen Sondergebiet SO 1

1.1.1 In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Möbel und Babyfachmarkt“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 11.000 qm beschränkt.

Als Hauptsortiment sind mit der im folgenden genannten Verkaufsfläche zulässig:

- Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte) 10.300 qm
- Baby Möbel 700 qm

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig.

Für das Hauptsortiment „Baby Möbel“ wird das Randsortiment auf max. 60 qm begrenzt.

Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel
- Musikalien, Tonträger
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

1.1.2 Waren aus den Sortimentsgruppen Textilien, Spielwaren (für Babys) und Babyartikel können als Ausnahme für den Babyfachmarkt im Rahmen des Randsortimentes zugelassen werden.

1.2 Sonstigen Sondergebiet SO 2

1.2.1 In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Fachmarktzentrum“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 2.500 qm beschränkt.

Als Hauptsortiment sind zulässig:

- Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)
- Teppiche, Fliesen, Bodenbeläge
- Farbe, Lacke, Tapeten (inkl. Maler- und Tapezierzubehör)
- Sanitärausstattung
- Baustoffe
- Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeug-Zubehör

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel
- Musikalien, Tonträger
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

1.2.2 Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ (SO 2) Kfz-Reparatur-Werkstätten zulässig.

1.3 Sonstigen Sondergebiet SO 3

1.3.1 In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Fahrradhandel“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 800 qm für Fahrräder und Zubehör, Mofas und Heimsport-/Fitnessgeräte beschränkt.

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Als Randsortiment sind nur die folgende Sortimentsgruppen zulässig:

- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Campingartikel

1.3.2 Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Fahrradhandel folgende Nutzungen zulässig:

- Fahrradwerkstatt
- Lagerräume

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

2.1 Die Baukörperhöhe wird im Sondergebiet mit maximal 10,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW I.V.M. § 9 (4) BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude die Fassaden als Verbländemauerwerk (rot bis braun), oder als helle Putzflächen zu gestalten.

Darüber hinaus ist eine Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.

2. WERBEANLAGEN

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 qm zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschritten werden.

3. ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG

Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadhafte Versickerung gewährleisten, der erforderliche Aufbau den Regeln der Technik entspricht und eine dauerhafte Versickerung ermöglicht wird.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingezeichneten Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Coesfeld, den 20-4-2007

Der Rat der Stadt hat am 30.06.2005 gem. § 2 und § 26 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

COESFELD, den 20-4-2006

Bürgermeister: [Signature]

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am 09.05.2006 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

COESFELD, den 15-5-2006

Bürgermeister: [Signature]

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat vom 18.08.2006 bis 07.09.2006 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

COESFELD, den 14-9-2006

Bürgermeister: [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 28-9-2006 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

COESFELD, den 4-10-2006

Bürgermeister: [Signature]

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25-4-2007 bis 24-5-2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

COESFELD, den 16-6-2007

Bürgermeister: [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 28-6-2007 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

COESFELD, den 24-6-2007

Bürgermeister: [Signature]

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 28-6-2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am 28-6-07 Rechtskraft erlangt.

COESFELD, den 28-6-2007

Bürgermeister: [Signature]

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

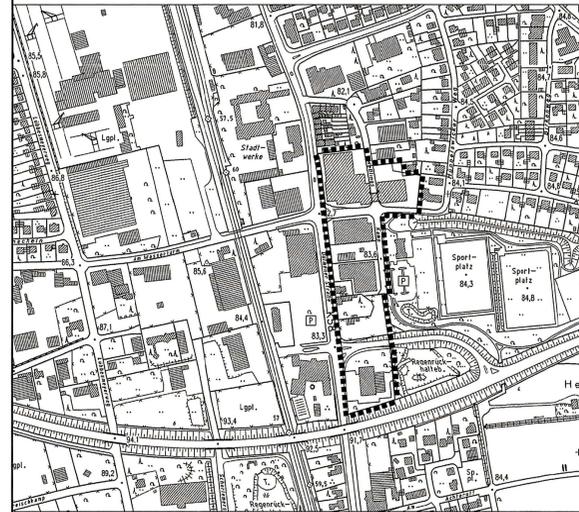
Coesfeld, den

Bürgermeister: [Signature]

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 113

„SONDERGEBIET WESSLINGS KAMP“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	April 2007	NORDEN
PL ^{GN}		
BEARB.	La / Vi	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	[Signature]	PLANBEARBEITUNG
	[Signature]	WOLTERS PARTNER ARCHITEXTEN AG - STADT PLANER DARUPPER STRASSE 15 - 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9486-0 - FAX (02541) 6088