



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

FESTSETZUNG GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Sonstiges Sondergebiet
 - Zulässige Nutzung siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Hmax = Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - Hmax = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf NHN (normal Höhe Null) siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
 - Flächen Zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO
 - Nebenanlage Abstellrichtung für Einkaufswagen
 - ST Stellplatz
 - Lärm schutz wand
 - Anliegerzone
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - geplanter Pylon

TEXT

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Lebensmittel- und Sortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 qm mit einem Anteil von 250 qm Verkaufsfläche für das Sortiment „Getränke“.
 - Backshop mit einer Verkaufsfläche von 40 qm
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, mit Ausnahme von Werbetafeln) ist bis zu einer Höhe von 94,50 m ü. NHN zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. den hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - Innerhalb des Vorhabensbereiches ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Anlieferungszone ist vollständig einzuhausen. Darüber hinaus ist an der östlichen Grenze des festgesetzten Sondergebietes in dem mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 92,55 m ü. NHN zu errichten.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zu verwenden. Der festgesetzte Standort ist im Rahmen der Detailplanung geringfügig zu verschieben.
 - Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung entlang der Daruper Straße und Bahnhofstraße ist ein Schnitthecke mit einer Höhe von 75 cm aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
 - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), 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 -)** 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Coesfeld, den 12.06.2012

Der Rat der Stadt hat am 14/12/2012 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15/2/2012 ortsblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den 15/2/2012

Bürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 17/12/2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Coesfeld, den 21/1/2012

Bürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23/2/2012 bis 23/3/2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den 26/3/2012

Bürgermeister: [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 25/5/2012 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Coesfeld, den 25/5/2012

Bürgermeister: [Signature] Schriftführer: [Signature]

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt. Coesfeld, den 24/5/2012

Bürgermeister: [Signature]

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 24/5/2012 ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Coesfeld, den 24/5/2012

Bürgermeister: [Signature]

STADT COESFELD

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 127

SONDERGEBIET "NAHVERSORGUNG DARUPER STRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	13.02.12	NORDEN
PL GR	84 x 60	
BEARB.	CL/KW	
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER: [Signature] PLANBEARBEITUNG: WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DASL. Daruper Straße 15 - D-49693 Coesfeld Telefon +49-2541-9408-0 - Telefax 6088 info@wolterspartner.de

9/2/2012 [Signature] i.v.c.h.g.