



## Textliche Festsetzungen

### des Bebauungsplanes Nr. 85 „Gaswerk“ (rechtskr. 09.06.2000)

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 durch gutachtliche Stellungnahmen nachweisen.

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Metallbauhandwerksbetriebes Dülmener 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
- Vergnügungsstätten

sowie Abs.3 BauNVO

- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, als Einzelobjekt jedoch max. 770 m<sup>2</sup>, 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

- Vergnügungsstätten (§ 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, 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 m<sup>2</sup> zulässig.

Ausgeschlossen sind gem. § 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, Zoo, Tiernahrung, 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)
- Vergnügungsstätten (§ 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 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 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 3 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 Tüskenbaches.

## 6. Ausgleichsmaßnahme

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden dem 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 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 Dülmener 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 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 Vormauerziegel/Putzflächen zu reduzieren oder auf solche Flächen zu verzichten.

# Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 •Gaswerk• 1. Änderung

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 durch gutachtliche Stellungnahmen nachweisen.

Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird darüber hinaus festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des vorhandenen Metallbauhandwerksbetriebes Dülmener 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
- Vergnügungsstätten

sowie Abs.3 BauNVO

- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten

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 KFZWaschanlagen 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 KFZWaschanlage in Verbindung mit der bestehenden Tankstelle allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO werden die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten (§ 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, 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 gem. § 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, Zoo, Tiernahrung, 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)
- Vergnügungsstätten (§ 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 3 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 Tüskenbaches.

## 6. Ausgleichsmaßnahme

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden dem 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 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 Dülmener 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 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 Vormauerziegel/Putzflächen 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### **ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORKOMMEN**

Für das Plangebiet wurde das Bestehen von Bodenbelastungen geprüft. Gutachten Dr. Thomas, Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse: Orientierende Untersuchungen auf einer Altlastenverdachtsfläche Coesfeld, Dülmener 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 Geländeauffüllungen 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.