he Festzse t zungen

er Planzeichen wird folgende s festgesetzt:

echtliche Festsetzungen nach den Baugesetzbuch
und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

lichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

te 1996

§ 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die Zulässigkeit bestimmter
gemeinen zulässigen Nutzungen eingeschränkt.

eit der in den § 8 Abs.2 Nr.1 und § 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO bezeichne-
n bestimmt sich nach den Abstandsklassen VI - VII der Abstandsliste
standserlaß NW vom 24.11.1994.
che oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die der in Plan
Numerierung der auf der Planurkunde abgedruckten Abstandsliste

n nach § 31 Abs.1 BauGB

ässig sind die in Plan in Klammern bezeichneten laufenden
ausnahmsweise, wenn die Verträglichkeit der Betriebe und Anlagen
zu bewerten ist.
Anlagen und Betriebe, die einer Beurteilung der TA-Luft un-
ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Unschädlichkeit für die Nachbar-
Immissionsgutachten schlüssig nachgewiesen wird.

Einzelhandelsbetriebe nicht erhaltene Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs.2 Nr.3
sind nicht zulässig, wenn in den Anlagenbeschreibungen schlüssig nachgewie-
sen ist, daß der in Plan festgesetzten oder der nächst höheren
Gebietsart entspricht.

ässige sonstiger Nutzungen

BauNVO sind die nach § 8 Abs.2 und § 9 Abs.2 BauNVO allgemein
allgemeine Tankstellen- nicht zulässig.
BauNVO sind die nach § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zu-
BauNVO sind die nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nr.1 wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-
Nr.2 und Nr.3 – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebau-

BauNVO sind die unter "Gewerbebetriebe aller Art" (§ 8 Abs.2
Nr.3 BauNVO) fallenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Einzelhandelsbetriebe als Nebenanlagen von produzierenden

BauNVO sind im gesamten Plangebiet selbständige Wohngebäude

der überbaubare Grundstücksfläche

Grundflächen sind von jeglicher baulichen oder gewerblichen
Anlagen.
§ 23 Abs.5 des § 8 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücks-

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind ebenfalls nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO wird für das gesamte Bebauungsplangebiet eine besondere Bauweise festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, § 6 der Landesbauordnung bleibt unberührt.

2.2 Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BauGB
Von der festgesetzten zulässigen Traufhöhe baulicher Anlagen sind für einzelne betriebliche Anlagen Ausnahmen bis zu 30 m Höhe zulässig, soweit diese Anlagen 15 % der bebauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in Plan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern von Grundstückseigentümer zu bepflanzen. Die Pflanzdichte muß mindestens ein Gehölz pro 2 qm betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und zu 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muß.

Für die Gestaltung der Grünflächen entlang der Bahnanlagen sind die "Hinweise zur Bepflanzung an Bahnstrecken" zu beachten. Diese "Hinweise" sind der Begründung beigefügt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld (Lowi) und der Stadtwerke Coesfeld GmbH (Strom).

B. Festsetzungen nach § 86 der Bauordnung NW

1. Einfriedigungen

Zum Gelände der Deutschen Bahn AG und zur öffentlichen Grünfläche hin sind die Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor wirksam durch einen mindestens 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 an Erschließungsstraßen. Dabei ist ein Abstand von mind. 3 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.
Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 qm zugelassen werden.

3. Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden neu zu errichtender Gebäude sind mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Pfeiler, Versprünge, versetzte Öffnungen oder Glasbänder.

C. Kennzeichnung gem. § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB

1. Altlasten

Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen aus dem ehemaligen Bahnbetrieb belastet sind.

Kontaminationsherd – ehemaliger Ölkeller –
1.300 bis 5.600 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – Standort der Loks vor den Haltesignalen –
bis zu 7.300 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – ehemalige Kläranlage –
1.100 mg/kg Kohlenwasserstoffe sowie Nickel und Arsen

Kontaminationsherd – ehemalige Auswaschanlage –
156 mg/kg Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK EPA)

Kontaminationsherde – ehemalige Tankstellen –
B-Wert ca. 5.000 mg/kg, C-Wert 8.600 bis 12.000 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – Pumpenhaus –
B-Wert ca. 2.300 mg/kg, C-Wert ca. 13.000 mg/kg Kohlenwasserstoffe

Kontaminationsherd – Elektrotankstellen –
B-Wert ca. 1.100 mg/kg, C-Wert ca. 6.000 mg/kg Kohlenwasserstoffe

2. Bauliche Vorkehrungen

Im Planverfahren sind die mit [S] gekennzeichneten belasteten Flächen zu sanieren; die übrigen kontaminierten Flächen bedürfen in Planverfahren besonderer baulicher Maßnahmen.
Das Sanierungskonzept und die baulichen Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

D. Nachrichtliche Übernahme

1. Die Gleisanlagen sind nach § 18 Abs.3 des Allgemeinen Eisenbahn-Gesetzes (AEG) festgestellt.
Die Aufhebung als Bahnbetriebsfläche wird nachrichtlich übernommen.

E. Hinweise

1. Gestrichelt dargestellte Grundstücksgrenzen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bodenfunde im Bereich des Bebauungsplanes liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des Zweiten Weltkrieges.

NORDEN

Gütlemer Straße K 58

Bahnanlagen

Bahnanlagen werden aufgehoben

Flur 14

Flur 13

Flur 4

Bahnanlagen

Rampe

Gleis 1 … Gleis 13

Gr. Tr. Ltr. CDG

GE | TH 8.0m über vorh. Gelände | 0.8 | 6.0 | b | 0°-30° | AK VI und VII Nr. 145-196

GE | TH 10.0m über vorh. Gelände | 0.8 | 9.0 | b | 0°-30° | AK VI und VII Nr. 145-196 | EAK V Nr. 83-145

Standort der Loks vor Haltesignal

Tankstellen

Pumpenhaus

Elektrotankstellen

ehemalige Auswaschanlage

ehem. Ölkeller

Fa. Elvo

Fa. Klostermann

Bahnweg

Am Tüskerbach

Bernhardstr.

Bernhardstraße

Lübbesmeyerweg

Bebauungsplan Nr.17
"Am Wasserturm"
6. Änderung

Adolf-Heyer-Straße

Wilbertweg

Isfeld-Holthoff-Weg

Im Sonnenschein

Am Wasserturm

Hohes Feld

Sonnenschein

Sr

Ltg

Fernmeldekabel

Gasdruckregelstation

Trafostation

Kabelverteilerschrank

Schacht

Baum

Verfahren

Entwurf und Bearbeitung:

Der Stadtdirektor
Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Coesfeld, 23.02.96 i.A. Büsken

Die Planurstertage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist Grundlage.
eindeutig.
Die Planurstertage entspricht den Katasterbestand vom August 1996.

Coesfeld, 23.03.96 i.A. Schulte

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1,2,3,4,9,10 u. 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geänd. durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV NW S. 635), zuletzt geändert am 29.03.1994 (GV NW S. 124).

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 06.09.95 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeisterin Ratsmitglied

Schriftführer

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß §3 Abs.1 BauGB ist am 15.05.1996 durchgeführt worden.

Coesfeld, 09.11.96
Der Stadtdirektor
i.A. Büsken

Der Rat hat am 20.06.1996 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs2 BauGB beschlossen.

Bürgermeisterin Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.08.1996 bis 26.09.1996 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Coesfeld, 09.12.96
Der Stadtdirektor
i.A. Büsken

Dieser Plan ist vom Rat gemäß §10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am 08.11.1996 als Satzung beschlossen worden. Gemäß §86 Abs.4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeisterin v. Lüttichau Ratsmitglied

Schriftführer

Gemäß §11 (1) BauGB ist für den Bebauungsplan das Anzeigeverfahren durchgeführt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß §11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.
Az: 35.2.1-5203-46/97

Münster, den 6.11.97
Bezirksregierung Münster
i.A. Wolf

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, den 04.12.97

Bürgermeisterin

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 10.12.97 gemäß §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Der Hinweis auf die Vorschriften des §44 BauGB und des §215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, den 10.12.1997
Der Stadtdirektor
i.A. Frankemölle

§ 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

6.0 Baumassenzahl BMZ
0.8 Grundflächenzahl GRZ
TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze über vorhand. Gelände

Baugebiet | Traufhöhe (TH)
GRZ | BMZ
Bauweise | Dachneigung

BAUWEISE

b besondere Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
Abwasser

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Grünanlagen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Pflanzgebot für Bäume

Bepflanzung in Grünanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gr Gehrecht fr Fahrrecht lr Leitungsrecht

Bodenbelastungsverdacht

unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

§ 86 BAUO NW

25°-35° festgesetzte Dachneigung

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN IN NRW

Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

STADT COESFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 95
"Wasserturm / Bahnweg"

Gemarkung Coesf. Stadt
Flur 4, 13, 14

Maßstab 1:1000
1. Ausfertigung