

# Textliche Festsetzungen

**A. Planerische Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Bauordnungsverordnung (BaunVO 1990).**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BaunVO)**  
Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) gemäß § 8 und § 9 BaunVO ausgewiesen.

**1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BaunVO**  
Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
Ausgenommen sind zulässig:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Wohnungen aller Art, Aufwachen- und Betriebsstätten für Betriebsleiter und Betriebsleiter  
- Vergnügungsstätten

**1.2 Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BaunVO**  
Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
Ausgenommen sind zulässig:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Wohnungen für Aufwachen- und Betriebsstätten sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter

**1.3 Zulässigkeit sonstiger Nutzungen**  
Gemäß §§ 1 (5), 1 (8) und 1 (9) BaunVO werden im Gewerbe- und Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, Betriebsbetriebe, Bistros und Dienstleistungs-, Vergnügungsstätten sowie Gebäude für freie Berufe ausgeschlossen.

**1.4 Gemäß § 1 (4) BaunVO** wird das Gewerbe- und Industriegebiet nach dem Eigenzweck der produzierenden Betriebe und Anlagen ausgewiesen.

Die Gliederung erfolgt nach dem Abstandsliste 2007 (HdE d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6/6/2007 - SM-B, NW, 283).

Nicht zulässig sind in der Abstandsliste genannten Anlagen, die der im Plan festgesetzten Nummerierung der abgeleiteten Abstandsliste entsprechen. Die Regelung gilt auch für Anlagen, die nicht geneigt sind, aber ein ähnliches Emissionsverhalten aufweisen.

Ausnahmsweise sind Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste möglich, wenn vom Betreiber der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen soweit begrenzt werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber den schutzrelevanten Nutzungen auftreten.

**1.5 Gemäß § 1 (6) BaunVO** wird das Gewerbe- und Industriegebiet nach den Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stoffverteilung und schadensweiser Bebauung gegliedert.

Im GE und GI 1 sind alle Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe:

**Offentliche Grünfläche B**  
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die extensive Magerweide mit Heide zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Abweiden kann eine Beweidung erfolgen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist als Sonneneingangsfläche nutzbar. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Abweiden kann eine Beweidung erfolgen. Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sind nicht zulässig.

Im GI 2 sind alle Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe:

**Offentliche Grünfläche C**  
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu einem sonneneingangsflächen, trocken-sehrigen Grün-Hochstamm-Biotop zu entwickeln, das in Teilbereichen durch einen lichten, mageren Wald ergänzt wird. Der vorhandene Baumbestand ist, soweit wie er den Entwicklungsstadien nicht entgegensteht, zu erhalten. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Abweiden kann eine Beweidung erfolgen. Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sind nicht zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachstuhl bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachneigens) über Normalhöhen-Nul (NN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. v. § 2 (2) BaunVO sind. Eine eventuelle Überschreitung der zulässigen Bauhöhen ist für hochtechnische Aufbauten für Aufwachen- und Betriebsstätten sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter zulässig.

**3. Bauweise, überbauene Grundstücksfläche**  
In den Bereichen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW erschlüsselt.

**4. Pfanzgebiet/Grün- und Waldflächen / Zulassen / Beseitigung**  
Alle Waldflächen und Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Pflanzen fächerdeckend zu begrünen, gemäß den Festsetzungen zu erhalten oder zu entwickeln und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Jeglicher Aufrat ist unvorstellbar durch eine gezielte und geschickte Neuanpflanzung zu ersetzen.

**Offentliche Grünfläche A**  
Die Flächen sind mit Ausnahme der Grundstücksflächen-fachgerecht mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern, Gebüsch und Feldgehäusen) fächerdeckend zu begrünen, zu erhalten, zu entwickeln und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Jeglicher Aufrat ist unvorstellbar durch eine gezielte und geschickte Neuanpflanzung zu ersetzen.

Zulässig sind innerhalb der Flächen insgesamt mind. 30 hochstämmige Laubbäume (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen.

**Offentliche Grünfläche B**  
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die extensive Magerweide mit Heide zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Abweiden kann eine Beweidung erfolgen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist als Sonneneingangsfläche nutzbar. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Abweiden kann eine Beweidung erfolgen. Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sind nicht zulässig.

**Offentliche Grünfläche C**  
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu einem sonneneingangsflächen, trocken-sehrigen Grün-Hochstamm-Biotop zu entwickeln, das in Teilbereichen durch einen lichten, mageren Wald ergänzt wird. Der vorhandene Baumbestand ist, soweit wie er den Entwicklungsstadien nicht entgegensteht, zu erhalten. Die Fläche ist 1-2 mal jährlich extensiv zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Abweiden kann eine Beweidung erfolgen. Die Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sind nicht zulässig.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Begründet sind die jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen.

**6. Nebenlagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksbegrenzung sind Nebenanlagen nach § 14 BaunVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze.

**7. Kennzeichnung im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**  
Im Bebauungsplan sind alle Flächen kennzeichnungsfähig, für die eine Belastung mit unweitgeleiteten Stoffen bekannt ist. In den gekennzeichneten Bereichen sind Bauverfahren, Standort- oder Nutzungsänderungen nur nach Durchführung von notwendigen Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen mit Zustimmung der Unteren Bodenbeschützbehörde zulässig.

**B. Festsetzungen gem. § 66 Landesbauordnung NW i. V. mit dem Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Werbeanlagen**  
Auf den Baugrundstücken sind Werbeanlagen, Informationsblätter, Wegweiser, Bemerkungen usw. nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen sind getrennt von den Gebäuden zu errichten. Werbeanlagen sind auf der Baugrundstückfläche zu errichten und sind an der öffentlichen Druckleitung anzuschließen.

**2. Grundwasserentzug / Entwasserung**  
Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig, soweit durch einen Sachverständigen für Bodenbesatzungen und Abfälle gemäß § 18 Bundes-Bodenbeschützungsgebot geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinträchtigung der bestehenden Boden- und Grundwasserressourcen erfolgt.

**3. Grundwasserentzug / Entwasserung**  
Die Entnahme von Grundwasser ist im Plangebiet nur zulässig, soweit durch einen Sachverständigen für Bodenbesatzungen und Abfälle gemäß § 18 Bundes-Bodenbeschützungsgebot geprüft wurde, dass durch die Grundwasserentnahme keine Beeinträchtigung der bestehenden Boden- und Grundwasserressourcen erfolgt.

**4. Denkmale**  
Falls im Bodenkundlichen Bodenkundlichen (archaische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Eingriffsmittel oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist diese der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Münter) unverzüglich anzuzeigen.

**5. Denkmale**  
Falls im Bodenkundlichen Bodenkundlichen (archaische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Eingriffsmittel oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist diese der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Münter) unverzüglich anzuzeigen.

**6. Denkmale**  
Falls im Bodenkundlichen Bodenkundlichen (archaische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Eingriffsmittel oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist diese der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Münter) unverzüglich anzuzeigen.

**2. Einflügelungen**  
Die vorhandenen Zeilen- und Toranlagen am Rand des Plangebietes sind in der jetzigen Form zu erhalten oder wieder herzustellen. Einflügelungen innerhalb des Gebietes sind nur mit herkömmlichen, ortsgleichen Hecken oder mit einem max. 2,50 m hohen, nicht blickdichten Metallzaun (z. B. Draht) (Profilmaterial) zulässig. Bezugsfläche hierfür ist das jeweilige natürliche Geländeiveau.

**3. Festsetzungen nach § 81 u. § 83 Landeswasserzweckgesetz (LWZ NW) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)**  
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dezentral, zur Vermeidung von unbelasteten bzw. gereinigten Niederschlagswasser in Betracht kommenden Regen der Technik zugehörigen Regenwasser und innerhalb des Plangebietes Versickerungsanlagen ohne weitere Überleitungsanlagen aus dem Plangebiet anzugeben.

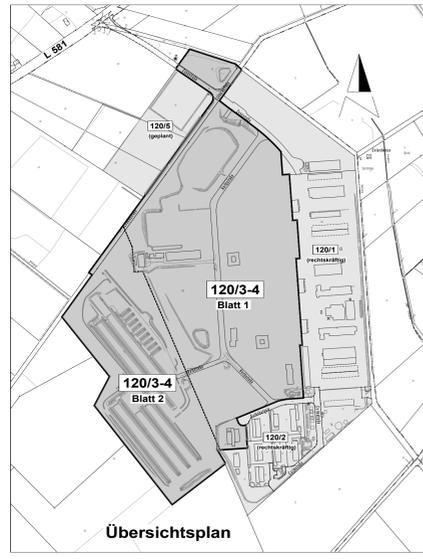
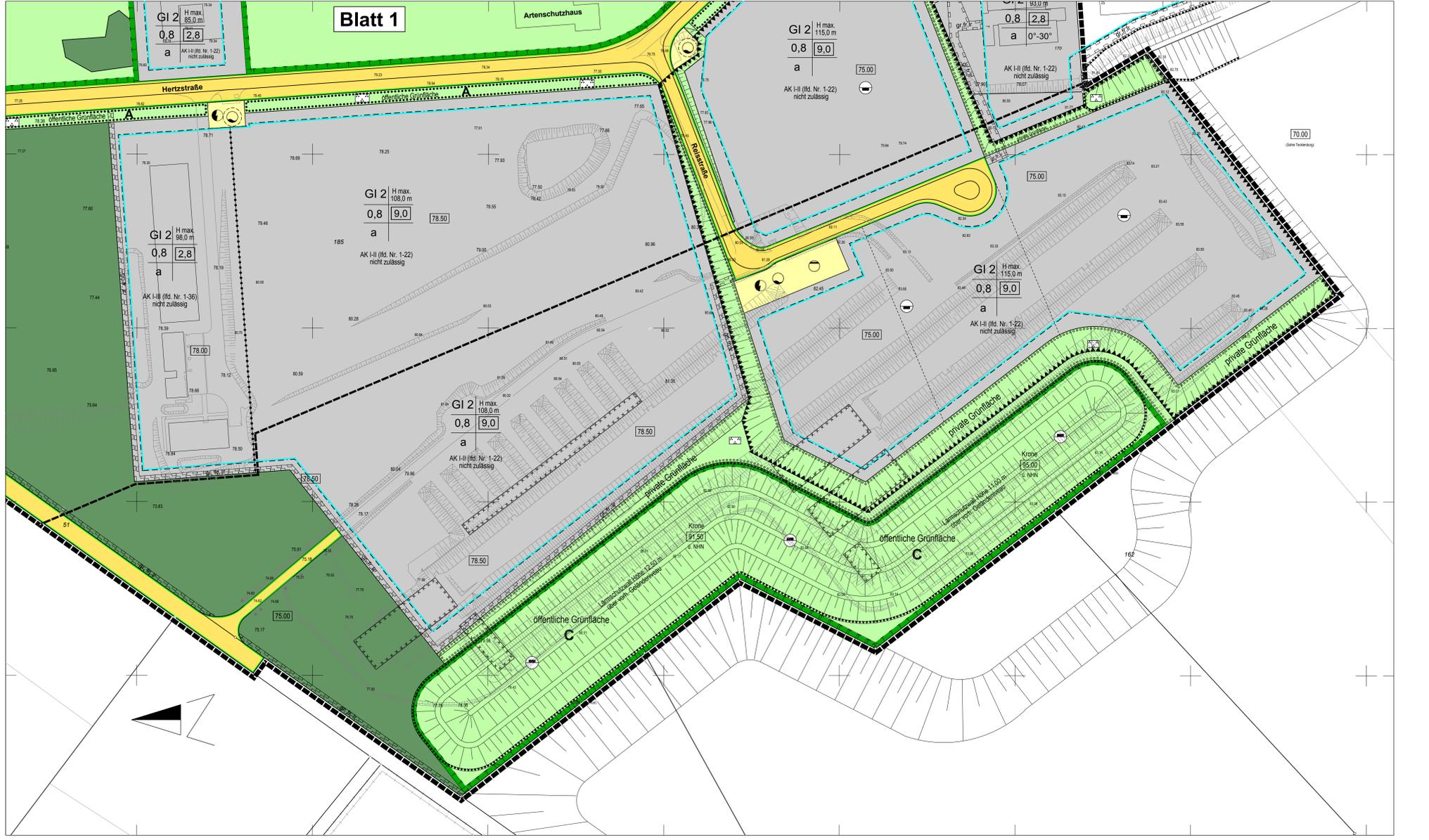
**4. Denkmale**  
Falls im Bodenkundlichen Bodenkundlichen (archaische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Eingriffsmittel oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist diese der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Münter) unverzüglich anzuzeigen.

**5. Denkmale**  
Falls im Bodenkundlichen Bodenkundlichen (archaische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Eingriffsmittel oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist diese der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Münter) unverzüglich anzuzeigen.

**6. Denkmale**  
Falls im Bodenkundlichen Bodenkundlichen (archaische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Eingriffsmittel oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist diese der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Münter) unverzüglich anzuzeigen.

**7. Denkmale**  
Falls im Bodenkundlichen Bodenkundlichen (archaische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Eingriffsmittel oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden, ist diese der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsamt Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche Münter) unverzüglich anzuzeigen.

# Abstandsliste 2007 siehe Blatt 1



# Zeichenerklärung

<b>§ 9 Bau GB und BaunVO</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
GI	Industriegebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
0.3	Grundflächenzahl GRZ
2.5	Baumassenzahl BMZ
H max. 90.0 m	maximale Gebäudehöhe in Metern über NNH
<b>Bauweise</b>	
a	abweichende Bauweise
D	Bodendenkmal
<b>Verkehrsflächen</b>	
[Yellow Box]	Straßenverkehrsfläche
[White Box]	
[Dashed Box]	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[Dotted Box]	Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[Yellow Box]	Flächen für Versorgungsanlagen
[Circle]	Zweckbestimmung: Gas
[Circle]	Abwasser
[Circle]	Elektrizität
[Circle]	Löschwasserversorgung
[Green Box]	Grünflächen
[Green Box]	Waldflächen
[Green Box]	Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Dashed Box]	Flächen für Aufschüttungen
[Dotted Box]	Flächen für Abgrabungen
[Dashed Box]	Umgränzung von Flächen, für die eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist
[Dotted Box]	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
[Dashed Box]	Zweckbestimmung: St Stellplätze
[Dashed Box]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
[Dashed Box]	gr Gehrecht fr Fahrrecht fr Leitungsrecht
[Dashed Box]	74.60 vorhandene Gelände Höhen in Metern über NNH
[Dashed Box]	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgränzung des Maßes der baulichen Nutzung
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
[Dashed Box]	Abgränzung der Blätter 1 und 2

# § 86 BauO NW

0°-30°	festgesetzte Dachneigung
<b>Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW</b>	
[Box]	Gebäudebestand
[Box]	Überdachungen (Bestand)

**Entwurf und Bearbeitung:**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 60  
Planung - Bauordnung - Verkehr  
Coesfeld, i.A. \_\_\_\_\_  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von März 2012.  
Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing. \_\_\_\_\_

**Verfahren**  
Rechtsgrundlagen:  
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1526)  
2. Bauordnungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
3. § 66 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2005 (GV NW S. 296) in der z.Zt. gültigen Fassung  
4. § 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 966) in der z.Zt. gültigen Fassung  
5. Landeswasserzweckgesetz (LWZ NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1985 (GV NW S. 926) in der z.Zt. gültigen Fassung  
Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 13.07.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
Bürgermeister Schriftführer  
i.A. \_\_\_\_\_

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungs-termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am \_\_\_\_\_ durchgeführt worden.  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
Bürgermeister Schriftführer  
i.A. \_\_\_\_\_

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
Bürgermeister Schriftführer  
i.A. \_\_\_\_\_

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit dem § 7 und 41 GO NW am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.  
Coesfeld, 23.08.2010  
Bürgermeister  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.  
Coesfeld, 23.08.2010  
Coesfeld, Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Stadt Coesfeld  
**Bebauungsplan Nr. 120/3-4 „Gewerbepark Flamschen“ Blatt 2**  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel  
Flur 10  
Ausfertigung