

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl GRZ
1,2 Geschossflächenzahl GFZ
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

TH max. 88,5 m ü.NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)
 FH max. 91,5 m ü.NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)
 OK max. 91,5 m ü.NHN Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

— Baugrenze
 O offene Bauweise
 a abweichende Bauweise

VERKEHRSFÄCHEN

— Straßenbegrenzungslinie
 ■ Straßenverkefäche

SONSTIGE PLANZEICHEN

⊙ 88,58 Höhenlage in Metern über Normalhöhenmaß (NHN) (keine festgesetzten Höhen)
 ⊙ 88,69 vorhandene Gebäudehöhe (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)
 FD vorhandene Höhe Flachdach (keine festgesetzten Höhen)
 First vorhandene Firsthöhe (keine festgesetzten Höhen)
 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 3,0 Bemessung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
 — Gemarkungsgrenze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SD Satteldach
 WD Walmdach
 FD Flachdach

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

15 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand) Nebengebäude und Garagen (Bestand)

VERFAHREN

Plangrundlage:
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von August 2021.

Coesfeld:

offen: best. Vermessungsingenieur:in

Entwurf und Bearbeitung:
 Die Bürgermeisterin
 Fachbereich 60
 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld:

I.A.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß §§ 2 und 2a i.V.m. § 13a BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am erteiltlich bekannt gemacht worden.

Coesfeld:

Die Bürgermeisterin

I.A.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Coesfeld:

Die Bürgermeisterin

I.A.

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld:

Die Bürgermeisterin

I.A.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 Bau-OR NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Coesfeld:

Die Bürgermeisterin

I.A.

Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB erteiltlich bekannt gemacht 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:

Die Bürgermeisterin

I.A.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

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

1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3 sind, sofern nicht anders festgesetzt, die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind die gem. die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen:
 - Vergnügungststätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe
 Außerdem sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 Darüber hinaus sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfäche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegt (800 m² Verkaufsfäche gem. BVerwG, 24.11.2005 - BVerwG 4 C 10.04) und nur nicht zentrenrelevante Sortimenten gem. der „Coesfelder Liste“ als Hauptsortiment gehandelt werden (Stamm-/Handel 2011: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, S. 145-148). Als nicht zentrenrelevant gelten nachfolgende Sortimente der „Coesfelder Liste“:
 - Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
 - Betten (nur Matratzen)
 - Boote
 - Elektrogeräte
 - Fahrräder und Zubehör
 - Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
 - Kfz-Zubehör
 - Kinderwagen
 - Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
 - Pflanzen / Samen
 - Tapete (ohne Teppichböden)
 - Sonstiger, anderweitig nicht in der „Coesfelder Liste“ genannter, Einzelhandel

1.1.1. MI 1, MI 2, MI 2*:
 Ergänzend zu der Festsetzung 1.1 ist in den mit MI 1, MI 2 und MI 2* gekennzeichneten Bereichen die gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ nicht zulässig. Darüber hinaus sind folgende gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutzschutzwes und durch eine verkehrstechnische Untersuchung die Unbedenklichkeit sichergestellt wird.

1.1.2. MI 3:
 In der mit MI 3 bezeichneten Fläche ist ergänzend zu der Festsetzung 1.1 die gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutzschutzwes die Unbedenklichkeit sichergestellt wird.

1.2. Fremdkörperfestsetzung
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)
 In dem mit MI 2* bezeichneten Teil ist die Erneuerung vorhandener Anlagen des Kabel- und Montagebaubetriebes (ein Betriebsgebäude inkl. angebaute Lagergebäude, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf dem Dach des Betriebsgebäudes, ein Lagerplatz mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge) allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist und dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen kommt sowie an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nichts (22.00 - 06.00 Uhr) und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 und (b) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 bis 20 BauNVO)

2.1. Höhenlage der Gebäude
 2.1.1. Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhenmaß (m über NHN) festgesetzt.
 Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen definiert sich über die oberste Kante eines Daches. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First am Scheitelpunkt des Bogens.
 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

2.1.2. In den Mischgebieten MI 2 und MI 2* werden die maximal zulässigen FH und TH in Abhängigkeit der in Festsetzung B 1 zulässigen Dachformen (Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sowie Flachdächer (FD)) festgesetzt.

2.1.3. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse
 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3 sind maximal zwei Vollgeschosse i.S.d. § 2 (6) BauO NW zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (2) und (4) und 23 (3) BauNVO)

3.1. Offene Bauweise
 In den festgesetzten Mischgebieten MI 2, MI 2* und MI 3 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.2. Abweichende Bauweise
 In dem mit MI 1 bezeichneten Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NW einzuhalten sind.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
 (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 BauO NRW)

1. Dachformen und Dachneigung
 1.1. In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdach (FD)	Dachneigung bis zu 50°
Satteldach (SD)	Dachneigung bis zu 50°
Walmdach (WD)	Dachneigung bis zu 50°

Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports.

1.2. Abweichungen hiervon in Form von gemischten Dachformen (z.B. Satteldach und Flachdach) sind ausnahmsweise zulässig, wenn die vorgegebenen Höhenbegrenzungen (s. Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2) sowie die für die jeweilige Dachform vorgegebene Dachneigung nicht überschritten werden.

1.3. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Werbeanlagen
 2.1. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 10 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.2. In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 ist die OK bei freistehenden Werbeanlagen auf max. 86,00 m ü. NHN beschränkt, in den Mischgebieten MI 2 und MI 2* sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer OK von max. 86,50 m ü. NHN zulässig. Oberhalb der festgesetzten OK und FH gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 und 2.1.2 sind Werbeanlagen unzulässig.

2.3. Ausnahmsweise dürfen freistehende Werbeanlagen die in der Festsetzung B 2.2 festgesetzten max. Höhen um bis zu 2,00 m überschreiten, wenn es sich um Fahnenmasten handelt und das Banner max. 5 m² groß ist.

C HINWEISE

1. BODENDECKMÄLER
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozöner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz (s. 39 (5) Satz 1) Landesbodenschutzbehörde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

2. BODENSCHUTZ
 Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzflächen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

3. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAPANASSUNGSKONZEPT

6.1. Energieeffizienz und Klimaschutz
 „Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Dessenab sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielvereinbarung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

6.2. Weitere Pflanzempfehlungen
 Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Das Weiterleben sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

3. KAMPFMITTEL
 Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder wenn verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmitteleinsatzbehörde, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. ALTSTANEN
 Altstatten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

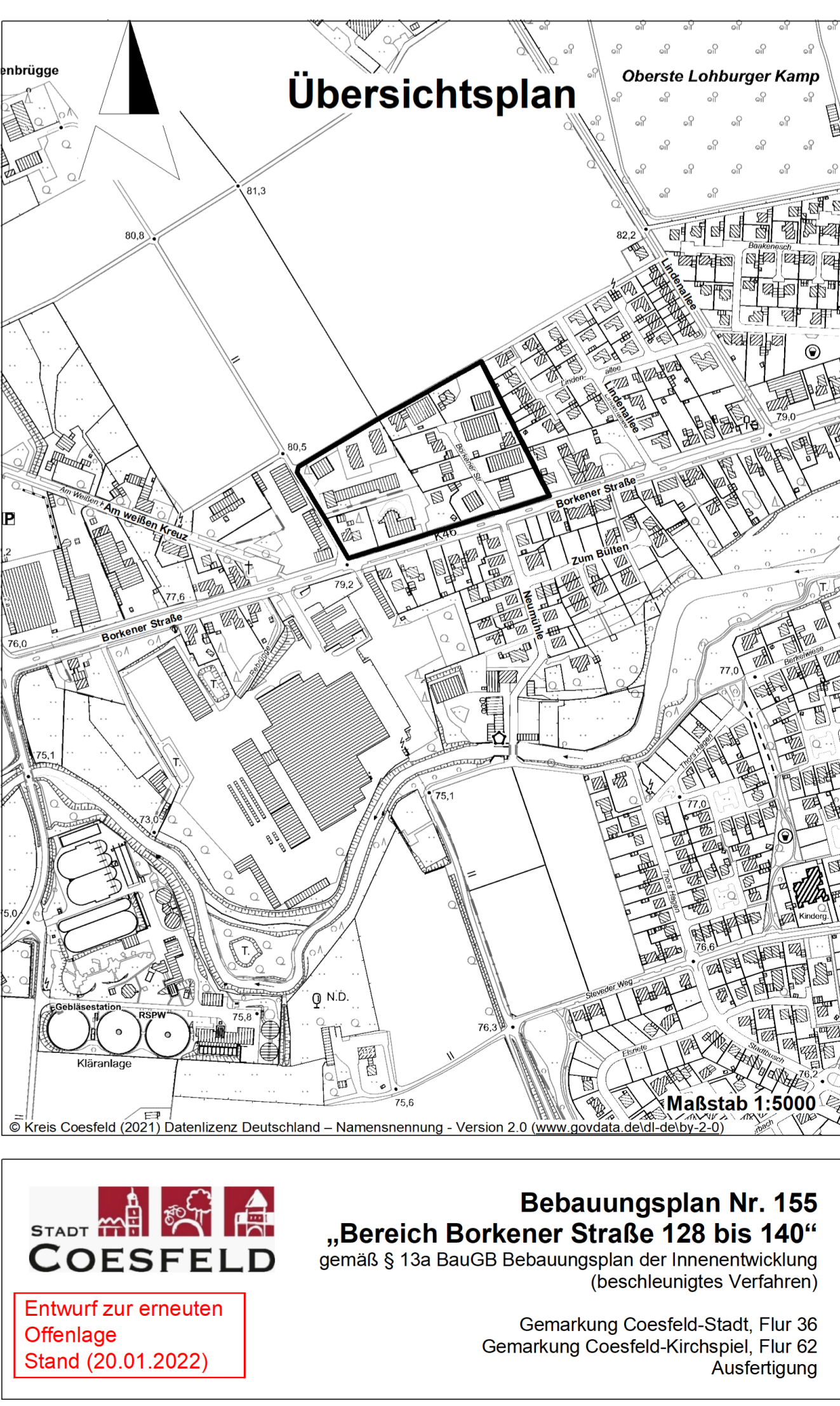
6.3. Außenanlagengestaltung
 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

6.4. Insektenfreundliche Beleuchtung
 Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektenlichte, eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

7. EINSICHTNAHME DER VORSCHRIFTEN
 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 987) geändert worden ist.
 b) Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
 c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007) geändert worden ist
 d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
 e) Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPlNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2009 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016
 f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
 g) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 925) neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 359), in Kraft getreten am 18. Juli 2016
 h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
 i) Landesnaturschutzgesetz (LanNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung
 j) Gesetz über die Umweltnährstoffbelastung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.2021 (BGBl. Teil II), in der zuletzt geänderten Fassung
 k) Generalsatzung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2016 (GV. NRW. S. 90)
 l) Bekannmachungverordnung (BekanntV) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015
 m) Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 4. AndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013
 n) Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016
 o) Hauptsatzung der Stadt Coesfeld
 - in den zuletzt getretenen Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses



STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 155
 „Bereich Borkener Straße 128 bis 140“
 gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung (Beschlusstext des Verfahrens))

Entwurf zur erneuten Öffentliche Stand (20.01.2022)

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 62
 Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62
 Ausfertigung