



**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 u.NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NNH (Normalhöhenmaß)  
FH max. 81,5 m u.NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NNH (Normalhöhenmaß)  
OK max. 81,5 m u.NHN Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NNH (Normalhöhenmaß)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

Baugrenze  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

88.58 Höhenlage in Metern über Normalhöhenmaß (NHN) (keine festgesetzten Höhen)  
88.69 vorhandene Gebäuhöhe (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NNH (Normalhöhenmaß)  
FD vorhandene Höhe Flachdach (keine festgesetzten Höhen)  
First vorhandene Firsthöhe (keine festgesetzten Höhen)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Bemalung z.B. 3.0 Maßzahl in Metern (m)  
Gemarkungsgrenze

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

SD Satteldach  
WD Walmdach  
FD Flachdach

**ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW**

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

**HINWEIS ERNEUTE OFFENLAGE**

Änderungen gegenüber dem Stand der erneuten Offenlage (26.02.-26.03.22) sind in Rot gekennzeichnet.

**VERFAHREN**

Plangrundlage:  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von August 2021.  
Coesfeld, .....

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 Beschlüsse ist am .....  
Coesfeld, .....

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, .....

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, .....

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, .....

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, .....

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, .....

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, .....

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

**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:

- Vergnügungstätten 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 Verkaufsstäche unterhalb der Grenze zur Großfläche liegt (800 m² Verkaufsstäche gem. BVerwG, 24.11.2005 – BVerwG 4 C 10.04) und nur nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Coesfelder Liste“ als Hauptsortiment gehandelt werden (Stand-Händel 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 Gartentempel)
- Kfz-Zubehör
- Kinderwagen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen / Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Sonstiger, anderweitig nicht in der „Coesfelder Liste“ genannter, Einzelhandel

1.1.1. MI 1, MI 2, MI 2', MI 3  
Ergänzung zur Festsetzung 1.1 ist in den mit MI 1, MI 2, 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 Spießwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutz nachweis 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 Immissionsschutz nachweis die Unbedenklichkeit sichergestellt wird.

1.2. Fremdkörperfestsetzung  
In dem mit MI 2' bezeichneten Teil ist die Erneuerung vorhandener Anlagen des Kabel- und Montagebaugewerbes (ein Betriebsgebäude inkl. angebautes 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 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 bis 20 BauNVO)

2.1. Höhenlage der Gebäude  
In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2' und MI 3 sind folgende Höhenlagen zulässig:  
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 zulassen 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) BauNVO zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 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 Gebäudehöhe (der Betriebsgebäude) 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. § 89 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.

2. Werbeanlagen  
2.1. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 10 m² an der Stelle 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 u. NNH beschränkt, in den Mischgebieten MI 2 und MI 2' sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer OK von max. 86,50 m u. NNH zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NW einzuhalten sind.

2.3. Ausnahmsweise dürfen freistehende Werbeanlagen die in der Festsetzung B 2.2 festgesetzt sind, 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. BODENDEKMÄLER  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfundus, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozener Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entsteht werden. Die Entdeckung von Bodenfundus ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DöSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, an den Spielern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sertruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DöSchG NRW).

2. BERECHTE  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksteil „Coesfeld“ (Eigentümer ist das Land Nordrhein-Westfalen) sowie über den auf Eisensiten verliehenen Bergwerksteil „Wilhelm IV.“ und „Wilhelm VI.“ (Privatigentum).

3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ  
Starkregenergieereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Geländen oder Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der/die Grundstückseigentümer/in bzw. Nutzer/in gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.  
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer witterungswidrig und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).

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.

4. 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 Erdrauhub auf augensichtliche Verfärbungen und weitere verdächtige Gegenstände zu beoachten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. ALTLASTEN  
Altlasten 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. ARTENSCHUTZ  
Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.  
Vor Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzstellungen 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.

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAPANASSUNGSKONZEPT  
7.1. Energieeffizienz und Klimaschutz  
„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Dessen Inhalt ist 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 Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

7.2. Weitere Pflanzempfehlungen  
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Das Vorkommen von Arten, die die Stadt Coesfeld nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).

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

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

8. 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**

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3836), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 887) geändert worden ist.
  - Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785).
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2019 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421).
  - Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2002 (GV. NRW. S. 420), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 888), in Kraft getreten am 5. November 2016.
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 28. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
  - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 928) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 18. Juli 2016.
  - 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.
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. Teil II), in der zuletzt geänderten Fassung.
  - Gemeindeordnung 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 2018 (GV. NRW. S. 90).
  - Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 28. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.
  - Verordnung zur Durchführung des Baugesetzes vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch ArtVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483), in Kraft getreten am 27. Juli 2013.
  - Denkmalschutzgesetz (DöSchG) 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.
  - Haftsatzung der Stadt Coesfeld.
- in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.



**STADT COESFELD**

**Bebauungsplan Nr. 155**  
Bereich Borkener Straße 128 bis 140  
gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung (Beschließungsverfahren)

Entwurf zum Satzungsbeschluss Stand (01.04.2022)

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 38  
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62  
Ausfertigung