



AUFSTELLUNGSVERFAHREN	
Plangrundlage: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von März 2022. Coesfeld, öffentl. best. Vermessungingenieur	Entwurf und Bearbeitung: Die Bürgermeisterin Fachbereich 60 Planung – Bauordnung – Verkehr Coesfeld, i.A.
Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW am als Satzung beschlossen worden. Coesfeld, Die Bürgermeisterin	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, Die Bürgermeisterin i.A.
Bekanntmachung Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich 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.	

PLANZEICHNERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- 1,2 Geschosflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenze bezogen auf das Geschoss

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Zu-Abfahrt Tiefgarage

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 18 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer außerhalb Geltungsbereich 3,0 Bemaßung in Meter
- Gebäude mit Hausnummer innerhalb Geltungsbereich
- Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Geoportal NRW) -85,26

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO
1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hauptsitz DRK-Kreisverband Coesfeld“ sind folgende Nutzungen zulässig:
– Anlagen für Veranstaltungen
– Fort-, Aus- und Weiterbildung
– Anlagen für soziale und gesellschaftliche Zwecke
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO u. § 18 BauNVO
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Dabei ist ein Abstand von der Gebäudeaußenkante von mind. 1,50 m einzuhalten.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
3.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Pkw-Stellplatzanlagen sind aus wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fuganteil, Mittel- und Grobpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen.
5.2 Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dachseitig und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen, auf den von diesen überstandenen Flächen, von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
6.1 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudebrütlern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber Fledermäusen ist ganzjährig und rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchbegehung können weitere Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ATLASTER**
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 der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrundangefallen werden.

- KAMPFMITTEL**
Für das Plangebiet wurde eine Luftabauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist für den Osten des Plangebietes eine Bombardierung festgestellt worden. Entsprechend ist hier eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technische Verwertungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.
- BERGBAU**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.
- WASSERSCHUTZGEBIET**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde und das zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belastung der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.
- BODEN-/ GRUNDWASSERSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Material zu verwenden.
- RÜCKSTAUSICHERUNG**
Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rücksta zu schützen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen abhängig sind, schützen.
- VERLAGERUNG BOLZPLATZ**
Für im Bestand vorhandene Bolzplätze soll auf eine rd. 200 m entfernte liegende Freifläche östlich der Pestalozzschule und südlich der Sporthalle verlegt werden. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.
- INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMANPASSUNGSKONZEPT Energieeffizienz und Klimaschutz**
„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb 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 Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Weitere Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sollte darauf geachtet werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes 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 Kleintiere bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

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 versickerbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind aus Sicherheitsgründen aus geschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN

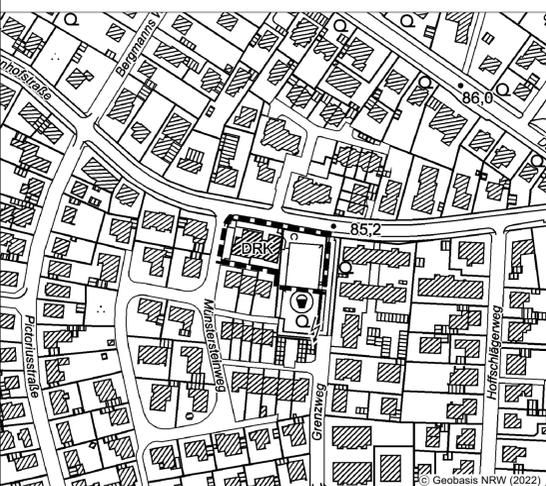
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 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)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Coesfeld

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 30a

"SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband"



Stand	03.08.2023	Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind in rot gekennzeichnet
Bearb.	CLKW	
Plangröße	88 x 60	
Maßstab	1 : 500	
Planbearbeitung:		