



- PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
MAJ DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauN NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und BauNVO
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Gewerbegebiet
1.1.1 Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
1.1.2 Ausnahme zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionschutz nachweislich die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufrichter- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und/oder Darbietungen dienen, unzulässig.
1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Coesfelder Sortimentsliste (2023) unzulässig.
Coesfelder Sortimentsliste gem. Fortschreibung der Einzelhandelskategorie für die Stadt Coesfeld (derzeit in Bearbeitung)
Zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevante Sortimente

Table with 3 columns: Sortiment, Nr. nach BauNVO, Beschreibung nach WZ 2008. Lists various retail categories like Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, etc.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Plangrundlage:
Dieser Bepbauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ... als Satzung beschlossen worden.
Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bepbauungsplans beschlossen.
Satzungsbeschluss:
Dieser Bepbauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Bekanntmachung:
Dieser Bepbauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Table with 3 columns: Zeilen- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Nr. nach BauNVO, Beschreibung nach WZ 2008. Lists various retail categories like Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, etc.

- 1.1.6 Ausnahme zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Coesfelder Sortimentsliste (2023) (s. textl. Festsetzung 1.1.5 unzulässig.
1.2.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und/oder Darbietungen dienen, unzulässig.
1.2.2 In dem Urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Coesfelder Sortimentsliste (2023) (s. textl. Festsetzung 1.1.5 unzulässig.
1.2.3 Innerhalb des Urbanen Gebietes ist gem. § 8 (4) BauNVO in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.
1.2.4 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind die gem. § 8a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bepbauungsplans.
2. MAJ DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 u. 4 BauNVO u. § 18 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
2.1.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NN) festgesetzt.
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 um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
3.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.
4. 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 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Bei der Neuerichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsämter
Lärmpegelbereich IV: Außenlärmbelastung in Wohnungen und Ähnliches
Lärmpegelbereich V: Außenlärmbelastung in Wohnungen und Ähnliches
Lärmpegelbereich VI: Außenlärmbelastung in Wohnungen und Ähnliches
7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
7.1 Pkw-Stellplatzanlagen sind aus wasserdruckunfähigen Materialien (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenem Fugen, b > 2 cm) herzustellen.
7.2 Je 6 Pkw-Stellplätze ist ein heimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.3 Liste der wahrweise zu verwendenden Gehst- und Mindestpflanzqualitäten:
Bäume I. und II. Ordnung – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm:
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Acer palmatum, Carya alba, Platanus acerifolia, Sorbus thuringiaca fastigiata, Tilia cordata, Tilia cordata nana, Kleinkrönige Weiberrle

- 1. AUSSENWAUFLÄCHEN
Im Geltungsbereich des Bepbauungsplans sind bei der Neuerichtung von Gebäuden die Fassaden als Verbundmauerwerk (helle Rot- bis Brauntöne) oder als helle Putzflächen zu gestalten.
2. DACHFORM
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind die Dächer der Hauptgebäude als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-20° auszuführen.
3. WERBEANLAGEN
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig.
4. ENFRINDUNGEN
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
5. VORGARTEN
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwegungen - als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.

- 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.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZn 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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.
Landesordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2588), 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. 354), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 16.03.2001 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
Boden-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

- HINWEISE
1. 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.
2. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfübrungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
3. ALLLASTEN
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nicht bekannt.
4. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über einem vormals verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeld sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.
5. KAMPFMITTEL
Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen.
6. RÜCKSTÄNDSICHERUNG
Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
7. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgrenzen des Homebachs und des Tüskenbachs gelegenen Flächen sind von jeglicher Bewattung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.
8. ÜBERLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden.
9. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dachdeckung kein unbeschichtetes Material zu verwenden.
10. LEITUNGEN
Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
11. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMANPASSUNGSKONZEPT
„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschloss.
12. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

Stadt Coesfeld
Bepbauungsplan Nr. 85 b
"Hansestraße / Dülmener Straße"
Planübersicht 1 : 5 000
Stand 29.01.2024
Änderungen nach der Offenlage sind in Rot eingetragener
Bearb. CLKW
Plangröße 106 x 86
Maßstab 1 : 500
Planbearbeitung:
WP/WoltersPartner
Dülmener Straße 15 · D · 48653 Coesfeld
Telefon 05441 9888-0 · Fax 05441 9888-100
stadtplan@wolterspartner.de