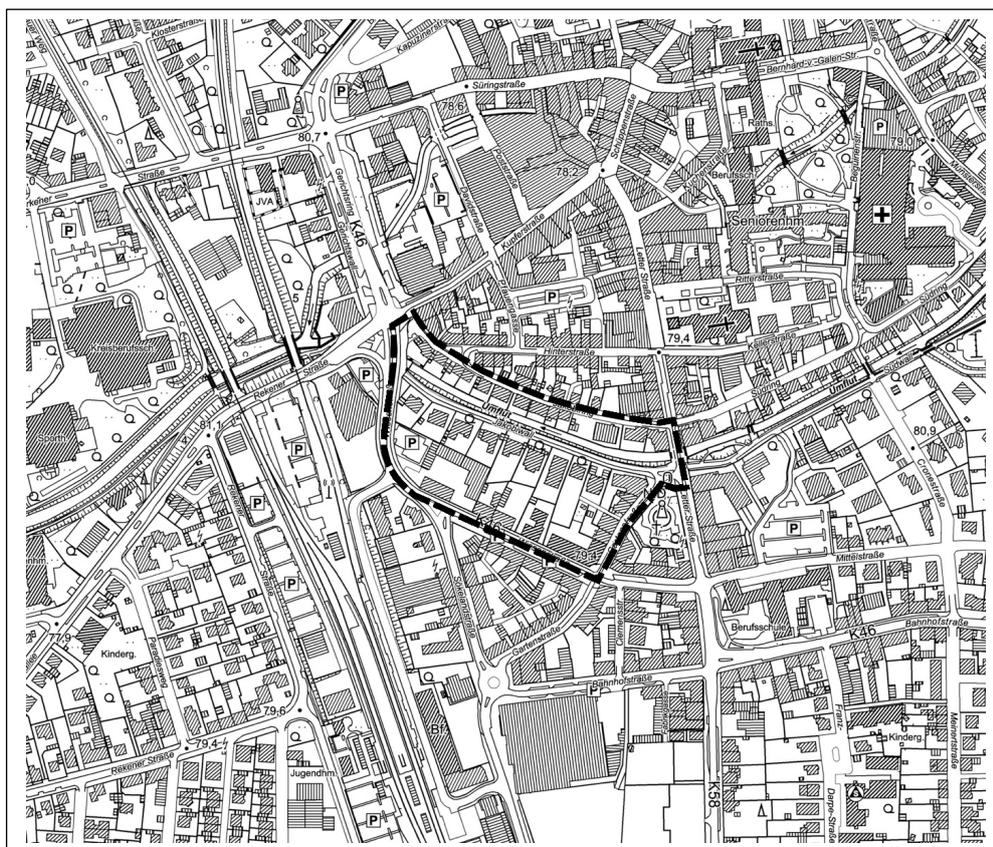


**Textliche Festsetzungen zum**

**Bebauungsplan Nr. 121/3**  
**„Coesfelder Promenade – Jakobiwall“**



Stand: November 2024

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Urbanes Gebiet

1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

1.2.2 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind die gem. § 6a (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 Bebauungsplanes.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

#### 2.2 Geschossflächenzahl

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen.

2.3 Entlang der Wiesenstraße ist die Fußbodenoberkante geplanter Gebäude mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante anzuordnen.

### **3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

3.1 In den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzelbebauung zum Jakobiwall auf maximal 16,00 m begrenzt.

3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zum Jakobiwall orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

3.3 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sowie der mit MU 1, MU 4 und MU 5 gekennzeichneten Urbanen Gebiete kann abweichend von der

festgesetzten offenen Bauweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand.

#### **4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS**

- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.  
Abweichend davon können in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports im rückwärtigen Gartenbereich (südlich der rückwärtigen Baugrenze der zum Jakobiwall orientierten Baufenster) ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**

- 5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.
- 5.2 Entlang der Umflut sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig.  
Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgrenzen der Umflut gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

#### **6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN**

- 6.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

# HINWEISE

## 1. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Einrichtungen von archäologischem Interesse zu rechnen ist. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL – Archäologie für Westfalen ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 (5) DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren.

Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

## 2. ARTENSCHUTZ

Zum Ausschluss einer tatbestandsgemäßen Tötung ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28./ 29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zeitliche Vorgabe gilt auch im Fall von Abbruch- bzw. umfangreichen Rückbaumaßnahmen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.

Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabriss, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen“ rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

## 3. 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 Anlage sind, schützen.

## 4. RÜCKSTAUSICHERUNG

Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

## 5. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.

## 6. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.