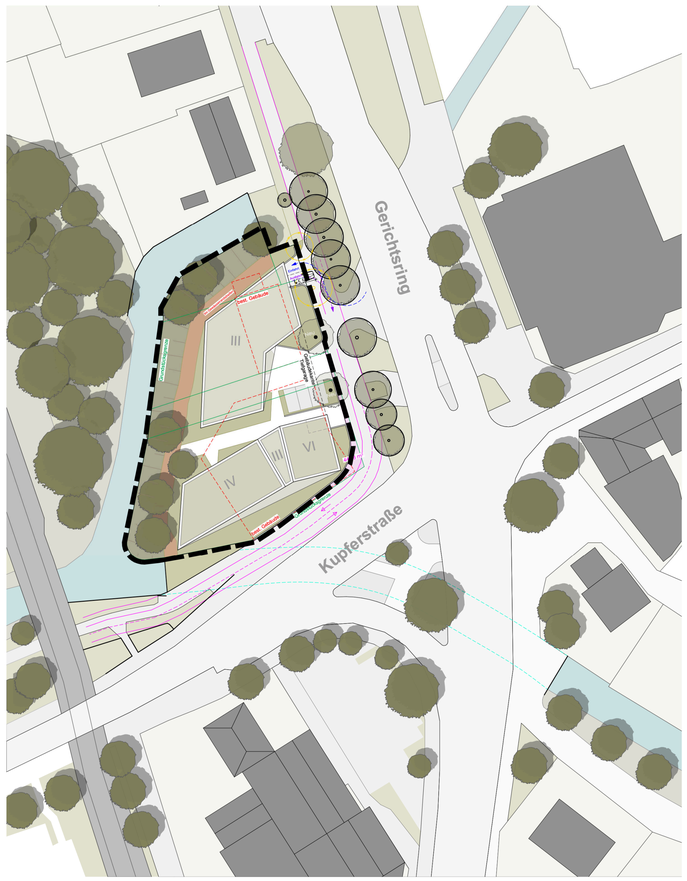
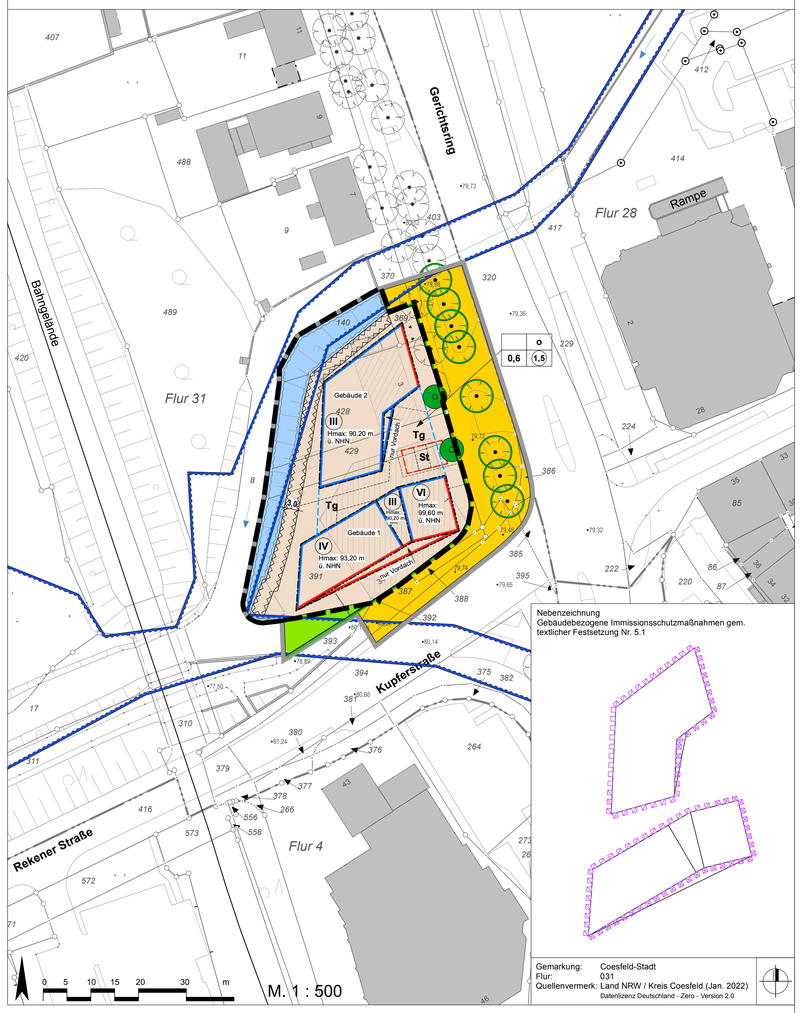
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5
"Kupferstraße / Gerichtswall"



0 5 10 15 20 30 m M. 1 : 500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/5
"Kupferstraße / Gerichtswall"



0 5 10 15 20 30 m M. 1 : 500

Gemarkung: Coesfeld-Stadt
Flur: 031
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (Jan. 2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Ansicht Süd-Ost

Ansicht Ost

ANDREAS BODEM
ARCHITEKT BDA DIPL.-INGENIEUR
JAKOBIRING 31 - 48653 COESFELD - TELEFON 02541/3002 - FAX 02541/6147

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Vorhabenbereich, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

(1,5) Geschoßflächenzahl

0,6 Grundflächenzahl

(II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend

H max: Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT , DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB und zugleich Abgrenzung einer überbaubaren Fläche gemäß § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO

Tg Tiefgarage

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

BESONDERE SCHALLSCHUTZTECHNISCHE VORKEHRUNGEN

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109

Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

Lärmpegelbereich V nach DIN 4109

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

(ü) Grenze des Überschwemmungsgebietes

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

Gepl. Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Zuwegung)

•79,74 Bestandhöhen in Meter ü. NHN (Geoportal NRW)

Baum Bestand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des Vorhabenbereiches ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 1) sowie eines Wohngebäudes (Gebäude 2) zulässig.
In dem Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 1) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Zulässig sind Büro- und Geschäftsnutzungen sowie soziale Einrichtungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

3.1 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Garagen und Carports ausgeschlossen.

3.2 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen (St) – ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze – und Tiefgaragen (Tg) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität dienen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einem mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70 % der demnach verbleibenden Dachfläche umfassen.

4.2 Stellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik-u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel-und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen.

4.3 Zur Vermeidung einer Gewässer-und Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 An den gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ =35 dB
Büroräume und Ähnlicheserf. $R'_{w,ges}$ =30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnlicheserf. $R'_{w,ges}$ =40 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ =35 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ =44dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ =39dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_{AL}=10 \cdot \lg\left(\frac{S_S}{0{,}8 \cdot S_G}\right)$$

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

5.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Außenwohnbereichen in den Obergeschossen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Loggien mit Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von kleiner oder gleich 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.2 Auf den am Gerichtswall festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume ist je eine Winterlinde (Tilia cordata), Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber „Gebäudefledermäusen" ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten ganzjährig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. In einem winterkalten Zeitraum (Dezember bis Februar) umfasst die Kontrolle der Gebäude i.d.R. primär eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der Kellerräume und Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin überprüft werden. Mittels Einsatzes von Videoendoskop können ggf. auch versteckt überwinternde Tiere festgestellt werden. Während der aktiveren Lebensphase der Tiere ist in jedem Fall zusätzlich eine Ein-, Ausflugkontrolle durchzuführen, da hierdurch auch sehr versteckt lebende Individuen besser nachgewiesen werden können. 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.

Die Abbrucharbeiten sind zum Schutz von an Gebäude gebundene Vogelarten 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 – neben dem obligatorischen Ausschluss von Fledermäusen – auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.

Gehölzentfernungen, einschließlich des Abhängens von Nisthilfen, sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres möglich. Die Nisthilfen sind in den umliegenden Baumbestand umzuhängen.

2. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde 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 Erdbewegungen 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.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sollte bei allen Bauvorhaben der LWL-Archäologie für Westfalen rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie eingeholt werden, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

3. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebietsgrenzen der Berkel und der Umflut gelegenen Flächen sind von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

4. GEWÄSSERRANDSTREIFEN
Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 (1) Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist entlang der Berkel ein Gewässerrandstreifen – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – vorzusehen. In der Planzeichnung ist entsprechend in einem Abstand von 3,0 m zur Böschungsoberkante ein Bereich festgesetzt, der von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten ist.

5. ALTLASTEN
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen 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 Untergrundangetroffen werden.

6. KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet wurde eine Überprüfung im Hinblick auf das Vorhandensein von Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist 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 Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

7. 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.

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

9. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT
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.

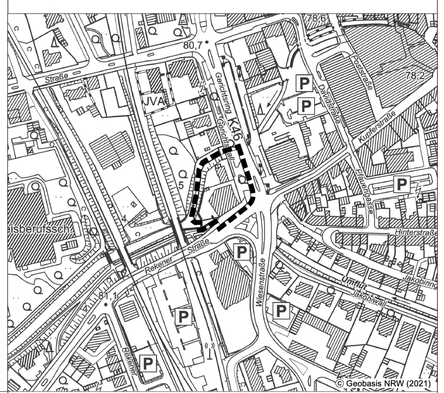
Weitere Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sollte darauf geachtet werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung.

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.

10. 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 121/5
"Kupferstraße / Gerichtswall"



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	15.11.2024
Bearb.	CL/KW
Plangröße	106 x 82
Maßstab	1 : 500

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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 Januar 2022 .

Coesfeld, ……

……
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ……

i.A. ……

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am …… gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.

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.

Coesfeld, ……

……
Die Bürgermeisterin

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. ……

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 (PlanZV 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.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), 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.2585), 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.