

# Aufhebung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111 "Ziegelei Kuhfuss"



## Legende

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - SO Sondergebiet, Zweckbestimmung Biomassekraftwerk (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)
    - SO Sondergebiet, Zweckbestimmung Ver- und Entsorgungsbetriebe (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - GRZ Grundflächenzahl (gem. § 16 und § 19 BauNVO)
    - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß (gem. § 16 und § 18 BauNVO) in Meter über NHN
  - Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)
    - Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) A u. B siehe textliche Festsetzungen
    - Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zugleich Grenze VEP / Ergrünungsflächen (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Einfahrtbereiche 1 und 2 siehe textliche Festsetzungen
    - Geländehöhe in Meter über NHN (Normalhöhen-Null)
  - Kennzeichnung
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
  - Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904), in Kraft getreten am 16. Juli 2021
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
  - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. August 2022.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
  - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. 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 Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1473)
  - Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022.
  - Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 8. April 2022, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 15.12.2023
- in den zurzeit geltenden Fassungen

## Verfahren

Plangrundlage:  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom .....

Coesfeld, .....

öffentl. best. Vermessungsingenieur/in

Entwurf und Bearbeitung:  
Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60  
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, .....

i.A. ....

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB, § 215 BauGB sowie § 7 (6) GO NW ist erfolgt.

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

i.A. ....

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomassekraftwerk“ gemäß § 11 (1) BauNVO sind ausschließlich Kraftwerke zulässig, in denen ausschließlich nachwachsende und unbelastete pflanzliche Stoffe eingesetzt werden. Die durch Fermentierung der Rohstoffe erzeugten Gärgase sind in Gasmotoren zu verbrennen und physikalisch in elektrischen Strom umzuwandeln. Das direkte Verbrennen von pflanzlichen Rohstoffen oder anderen Brennstoffen ist nicht zulässig.

1.2 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ver- und Entsorgungsbetriebe" gemäß § 11 (1) BauNVO sind ausschließlich zulässig: Betriebe zur Energieerzeugung, Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit einem Energieerzeugungsbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 stehen bzw. dienende Funktion für einen solchen haben, - Betriebe, die in (technischem) Zusammenhang mit Betrieben stehen, deren Betriebsschwerpunkt in der Lagerung, Sortierung und/oder Verarbeitung von Rest- und Wertstoffen liegt bzw. die dienende Funktion für solche haben.

1.3 Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ver- und Entsorgungsbetriebe" gemäß § 11 (1) BauNVO wird gemäß § 1(3) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO). Im Einzelfall können Betriebsarten mit größerem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn vom Antragsteller der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen für die schutzwürdigen Gebiete vermieden werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundfläche von versiegelten oder unversiegelten Stellplätzen, Lagerflächen, Verkehrs- und Rangierflächen, soweit sie offen sind und keine Bebauung aufweisen, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben.

2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Biomassekraftwerk dürfen Fermenter, Gärrest-ZGaslager und ähnliche Anlagen errichtet werden, soweit sie für die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Biomassekraftwerk“ erforderlich sind. Die einzelne Anlage darf eine maximale Grundfläche von 250 m² nicht überschreiten. Die Anlagen sind auf die GRZ anzurechnen.

2.3 Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für die Fermenter, Gärrest- und Gaslager oder ähnliche Anlagen des NawaRoS-Kraftwerkes, die keine Gebäude i.S. von § 2 (2) BauO NRW sind. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches. Der vorhandene Schornstein mit den montierten Sendeanlagen ist ebenfalls von der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

#### 3. Bereich für Einfahrten

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich des Geltungsbereiches Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind. Der festgesetzte Bereich für Einfahrten -1- darf ausschließlich der Erschließung des Grundstückes Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 27, Flurstück 75 dienen. Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten -1- darf nur eine Zufahrt in einer Breite von mindestens 3 m und maximal 4 m geschaffen werden. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen ist eine vorhandene größere Zufahrtsbreite auf das Maß von maximal 4 m zu reduzieren. Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten -2- darf nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m geschaffen werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

#### 4. Grünordnerische Festsetzungen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen (A und B) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit Pflanzen der nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind durch Pflanzen der Artenlisten zu ersetzen. Die sich im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche A bei Planaufstellung befindlichen Fichten sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Biomassekraftwerkes zu entfernen. Die übrigen vorhandenen Gehölze können erhalten werden und müssen erst nach Abgang durch Pflanzen der Artenlisten ersetzt werden.

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m mal 1,5 m.

Die Mindestpflanzgröße beträgt bei Sträuchern: 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 60-100 cm; alternativ: leichte Sträucher, einmal verpflanzt o. Ballen, 100-120 cm; bei Bäumen (Forstware): 2 mal verpflanzt ohne Ballen, 80-120 cm.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

#### Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Salix caprea	Salweide
Ainus glutinosa	Roterle	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix cinerea	Grauweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Corylus avellana	Hasel	Rhamnus frangula	Faulbaum	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose	Viburnum opulus	Wasser-Scheeal
Cytisus scoparius	Besenginster	Salix alba	Silberweide		
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix aurita	Öhrchenweide		

Innerhalb des festgesetzten Bereiches für Einfahrten -2- (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3) darf die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Grünfläche (A) zur Schaffung einer Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m unterbrochen werden. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen jeglicher Art einschließlich Stellplätze Aufschüttungen Abgrabungen, Werbeanlagen, Masten etc. innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

Die Grünfläche B muß zum Zwecke der Notüberfahrt (z.B. für Feuerwehr / Rettungsfahrzeuge) auf einer Breite von 3 m für Fahrzeuge überfahrbar gestaltet werden.

#### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW

1. Die (geschlossenen) Außenfassaden der Gebäude sind überwiegend (≥ 80%) mit roten oder rot-braunen Ziegelsteinen zu erstellen (Sichtmauerwerk) oder mit roten oder rot-braunen Vorsatzklinkern zu verkleiden. Alternativ sind Holzverkleidungen ohne Farbstrich bzw. in Holzfarbe zulässig. Andere Materialien / Farben dürfen zur ergänzenden Gestaltung einen Flächenanteil von ≤ 20% beanspruchen. Fenster, Türen, Tore bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Davon abweichende und bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhandene Außenfassaden, müssen erst bei wesentlicher Änderung der Außenfassade nach den vorstehenden Regelungen gestaltet werden. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NRW sind, gilt diese Festsetzung nicht.

2. Die Dacheindeckung von geneigten Dächern von Gebäuden (> 15 Grad Dachneigung) hat in den Farbtönen „anthrazit“, „rot“ oder „rotbraun“ zu erfolgen. Davon ausgenommen sind Belichtungsfächen. Davon abweichende und bei Inkrafttreten dieser Satzung vorhandene Dacheindeckungen, müssen erst im Falle einer Neueindeckung den vorstehenden Farbvorgaben entsprechen. Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NRW sind, gilt diese Festsetzung nicht.

3. Die Außenverkleidungen von Fermentern, Gärrest- und Gaslagern sowie von ähnlichen Anlagen, die keine Gebäude i.S. der BauO NRW, dürfen nur folgende Farbtöne aufweisen: Weißaluminium (RAL 9006), Lichtgrau (RAL 7035), Telegrau 1 (RAL 7045), Telegrau 4 (RAL 7047). Geringfügige Abweichungen bzw. mit den vorgenannten vergleichbare Farbtöne sind ebenfalls zulässig.

4. Werbeanlagen im Sinne von § 13 BauO NRW einschließlich Hinweisschilder, Wegweiser, Bemalungen an Gebäudewänden etc. dürfen nur für Betriebe errichtet werden, die im Plangebiet ansässig sind.

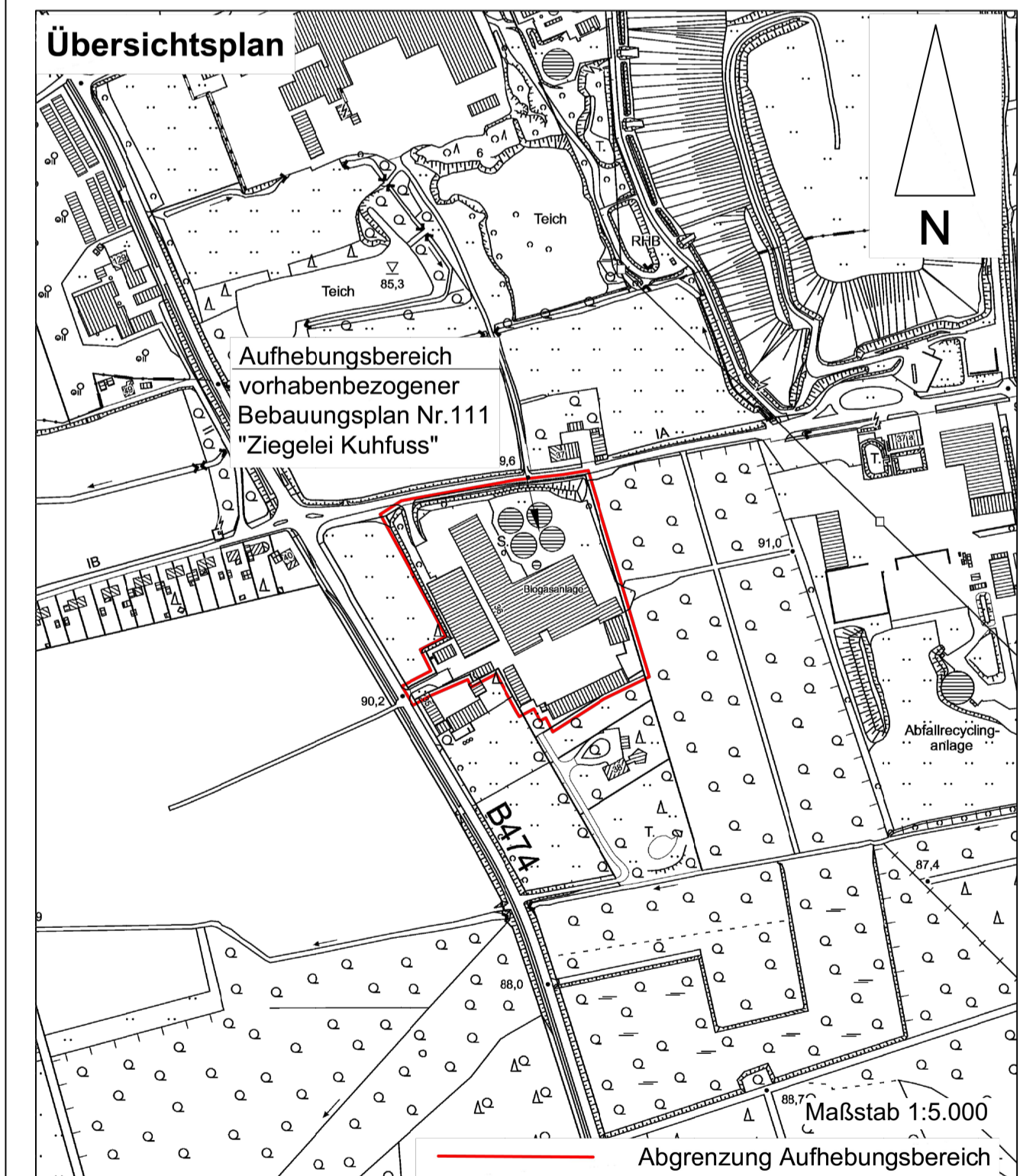
- Je Betrieb ist nur 1 Werbeanlage zulässig, die von außerhalb des Plangebietes sichtbar ist.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (auch an Außenwänden von Gebäuden, die auf der Baugrenze errichtet sind).
- Die einzelne Werbeanlage darf eine Größe von 5m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen, die an oder unmittelbar vor Gebäudewänden angebracht werden, dürfen nicht ganz oder teilweise oberhalb der jeweiligen Traufe angebracht werden. Andere (freistehende) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m über dem Erdboden nicht überschreiten.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen oder beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen darüber hinaus aufgrund ihrer Form und Größe die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen nicht stören.

Werbeanlagen betreffend wird auf die Vorschriften des § 13 (2) BauO NRW und des § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz ausdrücklich hingewiesen.

#### C. HINWEISE

1. Auf der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche wurden Bodenverunreinigungen festgestellt (Überfüllungsschaden im Umfeld von drei stillgelegten Schweröltanks). Im gekennzeichneten Bereich sind Bauvorhaben, Abbruchmaßnahmen und Nutzungsänderungen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) zulässig.

2. Das Plangebiet liegt nahe an der B 474. Daher wird auf die besonderen Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStG) für bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen hingewiesen. Geringe Teile des Plangebietes sind von den Vorschriften betroffen. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStG dürfen an Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen gem. § 9 (2) FStG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Auch der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Gemäß § 9 (6) FStG stehen Anlagen der Außenwerbung den Hochbauten des § 9 (1) FStG und den baulichen Anlagen des § 9 (2) FStG gleich.





**Aufhebung Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 111  
"Ziegelei Kuhfuss"**

Stand 17.11.2025

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel  
Flur 27