

## A FESTSETZUNGEN

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-6) BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- Mischgebiet (MI)**  
1.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes die gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.  
1.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets) unzulässig.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Höhe der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sowie § 16 (6) BauNVO  
Die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.  
Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.  
2.1.2 Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ festgesetzten Flächen sind ausnahmsweise Überschreitungen von der hier festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen (von 92 m über Normalhöhennull) um bis zu 3 Meter für untergeordnete Bauteile (wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume, oder Lüftungsanlagen) mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 Prozent der hier zulässigen Grundfläche zulässig.
- Grundflächenzahl**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO  
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in dem festgesetzten Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,9 und für die Geschosflächenzahl (GFZ) auf eine GFZ von 2,0 zulässig.  
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in dem festgesetzten Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,8 und für die Geschosflächenzahl (GFZ) auf eine GFZ von 1,6 zulässig.

### VERKEHRSLÄCHEN

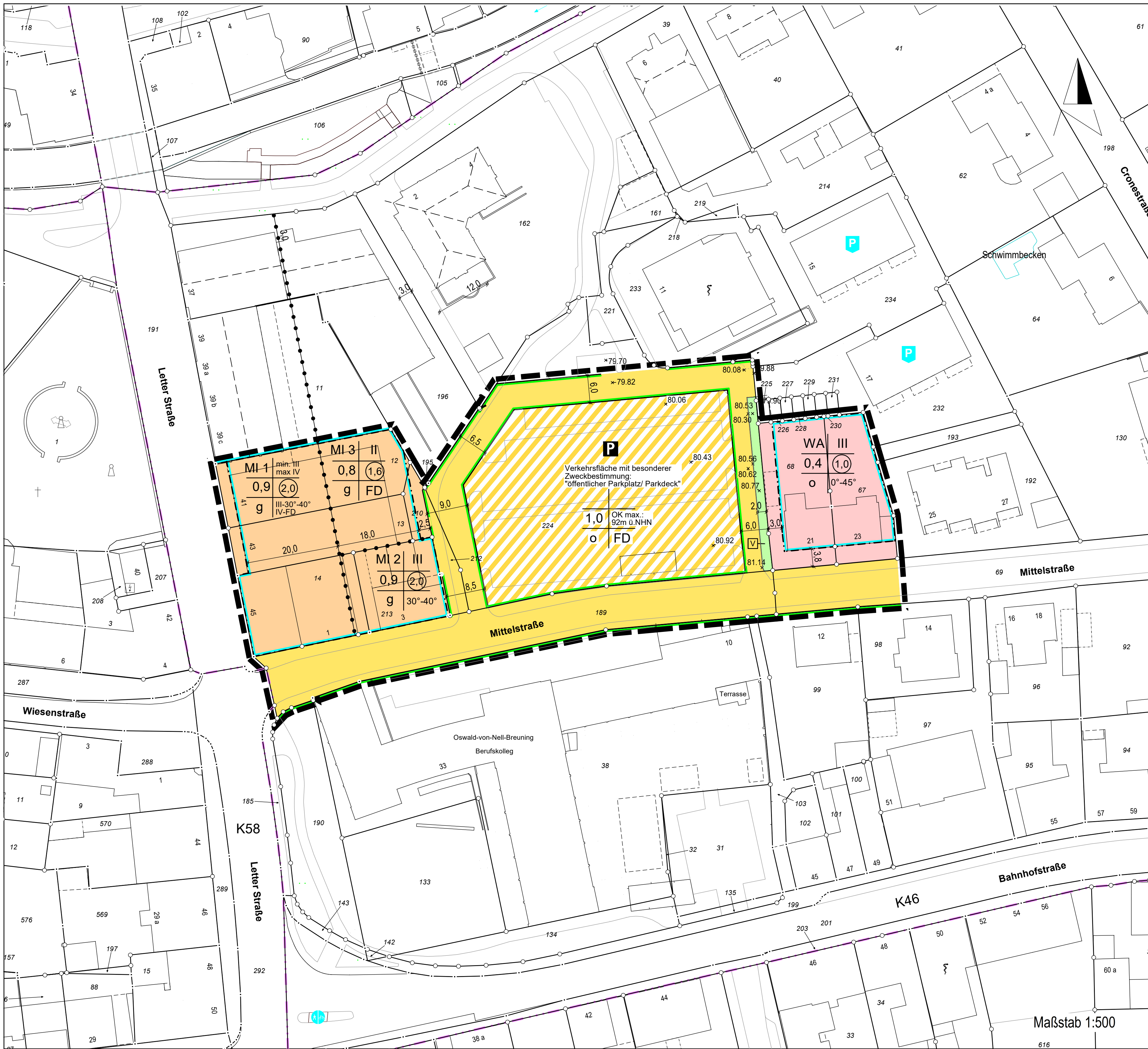
- Straßenverkehrsfläche**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.  
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
3.2 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“**  
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (Stellplätze, Garagen und Garagenschosse) festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Garagenschossen mit zugehörigen Nebeneinrichtungen und Grundflächen auf mehreren Ebenen gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig.  
Die Einteilung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz / Parkdeck“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

- Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Nr. 1 bis 5) gelten nur für die gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“ als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen.
- Außenwandflächen**  
a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als weißer, hellbrauer oder beige Putzbau in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farblegister „Edition 2010“):  
1001 Beige  
7001 Silbergrau  
7004 Signalgrau  
7036 Platigrau  
7040 Fenstergrau  
7045 Telegrau  
9003 Signalweiß  
oder einheitlich mit rotem bis braunem Sicht- / Verblendmauerwerk (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farblegister „Edition 2010“) auszuführen:  
2013 Perlorange  
3002 Kaminrot  
3003 Rubinrot  
3004 Purpurrot  
3005 Weinrot  
3009 Oxidrot  
3011 Braunrot  
8004 Kupferbraun  
8012 Rotbraun  
b) Für jede Gebäudesseite dürfen für maximal 10 Prozent der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.
  - Dachformen**  
Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.  
Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach.  
Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig:  
- um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,  
- an Eckhäusern.
  - Dacheindeckung**  
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den folgenden Farbtönen (entsprechend RAL Farblegister „Edition 2010“) einzudecken:  
2001 Rotorange  
2010 Signalorange  
3003 Rubinrot  
3013 Tomatenrot  
3016 Korallenrot

## B HINWEISE

- DACHENSCHNITTE, DACHAUFBAUTEN**  
Dachenschnitte oder Dachrücksprünge sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudesseite unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten, die zum öffentlichen Straßenraum liegen, darf 60 % der Dachbreite nicht überschreiten.  
Dachenschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand von der seitlichen Giebelwand entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mindestens 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.
- Abfall- / Wertstoffbehälter**  
Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegründet oder eingehäut auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.
- DENKMALSCHUTZ**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischem Interesse vorliegen. Der LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, möglichst frühzeitig zu beteiligen.  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DMSG NRW).  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DMSG NRW).
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).  
Um die zukünftigen Gebäude auf naturnahem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- KAMPFMITTEL**  
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.  
Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.
- GESTALTUNGSATZUNG INNENSTADT**  
Die aktuell rechtskräftige Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Coesfeld ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld ([www.coesfeld.de/planung](http://www.coesfeld.de/planung)) oder während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 48653 Coesfeld / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).



## Zeichenerklärung

### § 9 Bau GB und BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- | Maß                | Baubereich   | Baugebiet |     |
|--------------------|--|-----------|-----|
|                    |  | GRZ       | GFZ |
| 0,9                | Grundflächenzahl GRZ   |           |     |
| 2,0                | Geschosflächenzahl GFZ   |           |     |
| I, II, III         | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  |           |     |
| OK max. 92m u. NHN | Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull) |           |     |
| 40°-50°            | Dachneigung  |           |     |
| FD                 | Flachdach  |           |     |

#### Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- G Geschlossene Bauweise
- O Offene Bauweise

#### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:  
P öffentlicher Parkplatz/ Parkdeck

#### Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:  
V Grünfläche als Bestandteil einer Verkehrsanlage (Straßenrandbegrünung)

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV
- vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (Normalhöhennull)

### Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

- 19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
- X Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

### Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60  
Planung - Bauordnung - Verkehr

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung von 1990.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom Februar 2018.

### Verfahren

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

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister  
i.A. ....

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am als Satzung beschlossen worden.  
Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

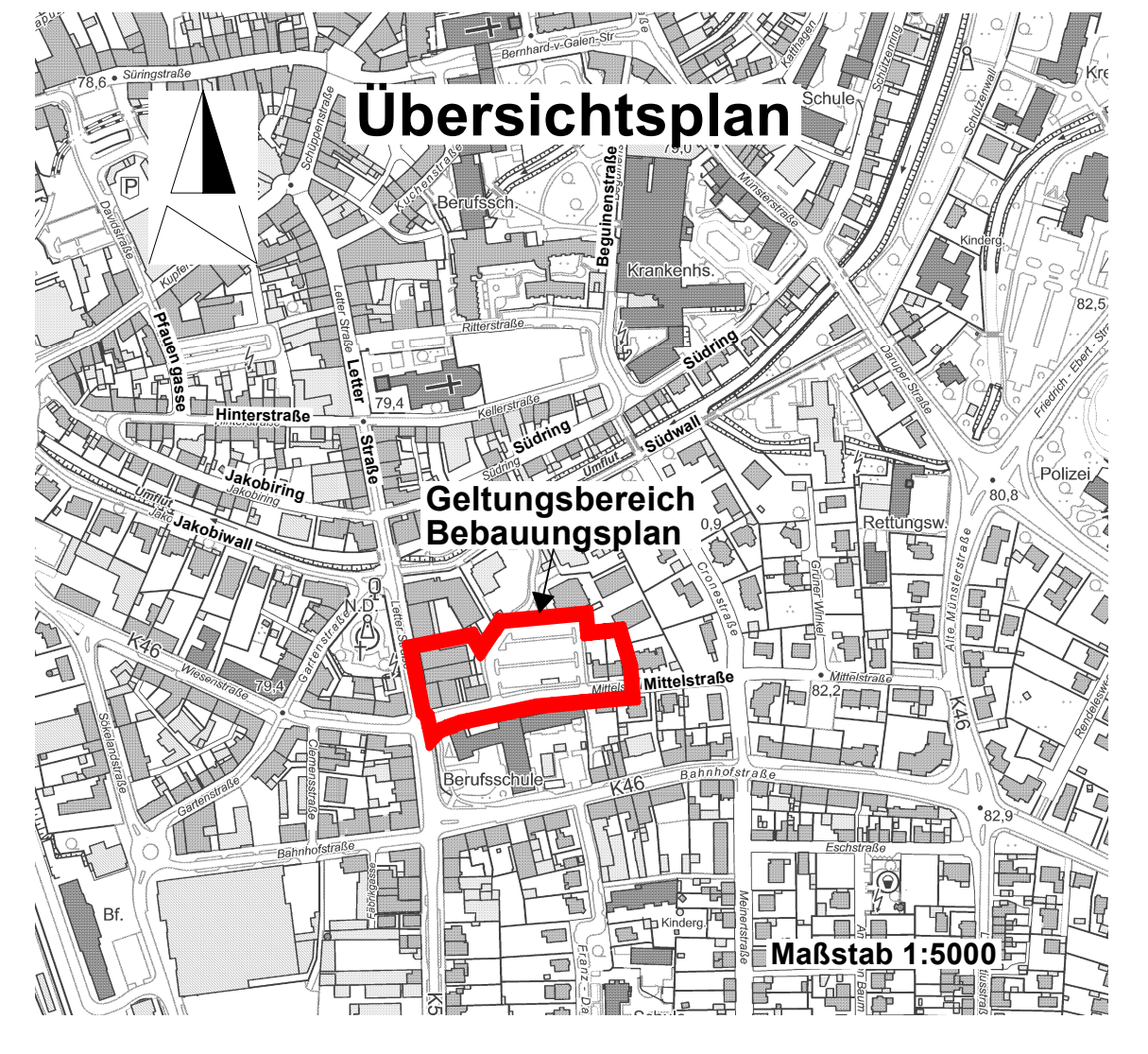
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Coesfeld, ..... Der Bürgermeister

Der 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, ..... Der Bürgermeister  
i.A. ....

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung.



**STADT COESFELD**

**Bebauungsplan Nr. 8a „Parkdeck Mittelstraße“**

Gemarkung Coesfeld-Stadt Flur 37 Ausfertigung