

A Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 sowie § 6a BauNVO

1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

1.4 In den MU 4 bis 7 ist der Verkauf folgender zentrenrelevante Sortimente aus der „Coesfelder Liste“ (gem. „Fortschreibung des Einzelhandels- u. Zentrenkonzepts der Stadt Coesfeld 2011, S. 145 ff.) nicht zulässig:

1. Augenoptik,
2. Bekleidung (ohne Sportbekleidung),
3. Bettwaren (NUR: Steppdecken u. andere Bettdecken u. Kopfkissen),
4. Bücher,
5. Computer (PC-Hard- u. Software),
6. Elektrokleingeräte,
7. Foto- u. optische Erzeugnisse u. Zubehör,
8. Glas/Porzellan/Keramik,
9. Haus-/Bett-/Tischwäsche,
10. Hausrat,
11. Heimtextilien/Gardinen,
12. Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung u. Wäsche,
13. Leuchten/Lampen,
14. Medizinische und orthopädische Geräte,
15. Musikinstrumente u. Musikalien,
16. Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf,
17. Schuhe, Lederwaren,
18. Spielwaren,
19. Sport- u. Campingartikel (ohne Campingmöbel u. Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung),
20. Telekommunikationsartikel,
21. Uhren/Schmuck,
22. Unterhaltungselektronik,
23. Waffen/Jagdbedarf/Angeln,
24. Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände,
25. Zoologischer Bedarf u. lebendige Tiere.

1.5 In den MU 4 bis 7 sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Blumen“, „Drogerie, Kosmetik, Parfümerie“, „Nahrungs- und Genussmittel“, „Pharmazeutische Artikel (Apotheke)“ sowie „Zeitungen/Zeitschriften“ zulässig, sofern das jeweilige Sortiment führende Fachgeschäft eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit den §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

2.1 In den MU 2-3 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO und abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.

2.2 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen, das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Dülmener Straße, Bahnhofstraße u. Fabrikgasse) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe (max. GH), gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen, das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Dülmener Straße, Bahnhofstraße u. Fabrikgasse) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, wird für die MU 1-7 wie folgt festgesetzt:

Dachform	MU 1 Nord max. GH [m]	MU 1 Süd max. GH [m]	MU 2 max. GH [m]	MU 3 max. GH [m]	MU 4 max. GH [m]	MU 5 max. GH [m]	MU 6 max. GH [m]	MU 7 max. GH [m]
Satteldach - SD	13,00	13,00	17,50	13,00	17,50	19,50	nicht zulässig	nicht zulässig
Flachdach - FD	nicht zulässig	10,00	nicht zulässig	10,00	nicht zulässig	nicht zulässig	13,50	10,50

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baulinien und Baugrenzen sowie der BauO NRW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Die Absteckmaße der überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht festgelegt sind, graphisch zu ermitteln.

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen / Carports sowie Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO können Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

In den Gebieten mit festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen gem. § 12 BauNVO, Carports und Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Zurück- und Vortreten von der Baulinie

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist bis zur Höhe von 3,0 m über der Oberfläche der angrenzenden Dülmener Straße (also im Erdgeschoss) ein Zurücktreten von der Baulinie bis max. 2,50 m zulässig, wenn diese Rücksprünge insgesamt 30% der Fassadenbreite des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Einvernehmen mit der Stadt ein sonstiges geringes Zurück- oder auch Vortreten von der Baulinie (bis max. 0,25 m) zugelassen werden.

3.4 Vortreten von der Baugrenze

In den MU 4-6 ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile (offene Fluchttreppen, Balkone) ein Vortreten von der Baugrenze um bis zu 1,50 m zulässig. Der nach BauO NRW erforderliche Grenzabstand muss dabei gewahrt bleiben.

3.5 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen (hier die Firstrichtung des Hauptbaukörpers) wurde im Plan durch Doppelpfeile gekennzeichnet.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

4.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Ausführliche Erläuterungen sind der Schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Juni 2019) zu entnehmen.

4.2 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

4.3 Das Konzept zur Sanierung der Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Maschinenbauunternehmens Fritzen (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH: „Rückbau ehem. Maschinenfabrik Fritzen, Dülmener Str. 16, 48653 Coesfeld, Altlasten-Neubewertung - in Anlehnung an Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG“, Gronau, 07.07.2017) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf den Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig einzuschalten.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Einzelbäume mind. die im Plan festgesetzten Einzelbäume als hochstämmige Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16/18 cm) zu pflanzen. Sofern aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich, kann der Baumstandort, in Abstimmung mit der Stadt, um bis zu 2 m versetzt werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind Laubbäume derselben Gattung, Art und Sorte aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulu „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Quercus robur „Fastigiata“	Pyramideneiche
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Pyramideneiche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Brouwers“	Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Ulmus x hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ansonsten folgende heimische Sträucher zu verwenden und flächendeckend zu pflanzen.

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Für die MU 1-7 werden folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

Dachform	MU 1 Nord	MU 1 Süd	MU 2	MU 3	MU 4	MU 5	MU 6	MU 7
Satteldach - SD	zulässig 45-50°	zulässig 45-50	zulässig 45-60°	zulässig 45-60°	zulässig 45-50°	zulässig 45-50°	nicht zulässig	nicht zulässig
Flachdach - FD	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig	zulässig

2. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur im Dachgeschoss zulässig. Oberhalb des Dachgeschosses (im Spitzboden, im offenen Dachraum) sind Dachgauben und -einschnitte unzulässig. Die Länge von Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten (Loggien) dürfen in der Summe 80% und im MU 5 in Summe 85% der gesamten Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Ortgang muss im MU 4 und MU 5, auf der zur Dülmener Straße zugewandten Dachseite, mindestens 3,25 m betragen. Andere Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

3. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.
4. Geneigte Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) Perlorange (RAL 2013), Kaminrot (RAL 3002), Rubinrot (RAL 3003), Purpurrot (RAL 3004), Weinrot (RAL 3005), Oxidrot (RAL 3009), Braunrot (RAL 3011), Anthrazitgrau (RAL 7016), Graphitgrau (RAL 7024), Granitgrau (RAL 7026) einzudecken. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
5. Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind als Sicht-/Verblendmauerwerk in Anlehnung an die RAL Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) Perlorange (RAL 2013), Kaminrot (RAL 3002), Rubinrot (RAL 3003), Purpurrot (RAL 3004), Weinrot (RAL 3005), Oxidrot (RAL 3009), Braunrot (RAL 3011), Kupferbraun (RAL 8004), Rotbraun (RAL 8012) herzustellen.
Alternativ sind in den Gebieten MU 1-Süd sowie MU 6 und 7 auch Außenwandflächen in Putz oder Naturstein in Anlehnung an die RAL-Farben Beige (RAL 1001), Silbergrau (RAL 7001), Signalgrau (RAL 7004), Platingrau (RAL 7036), Fenstergrau (RAL 7040), Telegrau (RAL 7045), Signalweiß (RAL 9003) zulässig.
Zur Gliederung und Gestaltung untergeordneter Bauteile sind diese auch in Metall und Glas, auch in Materialkombination, zulässig. Hochglänzende Fassaden sind unzulässig.
6. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzugleichen.
7. Im Urbanen Gebiet 6 (MU 6) ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen; dabei reicht es aus, wenn das Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des Gebäudes an mindestens einer Seite zurückgesetzt ist. Die Grundfläche des obersten Geschosses darf ferner 80% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
8. Innerhalb der durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksfläche „Verbindungsgang“ im MU 5 ist lediglich ein Gebäudeverbindungsgang oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Oberkante Attika des Gebäudeverbindungsgangs darf ferner 6,50 m, gemessen senkrecht über OK Erdgeschossfußboden, nicht überschreiten.
9. Kfz-Stellplätze sind mit standortgerechten heimischen Heckenpflanzen einzufrieden. Die Höhe der Hecke muss zwischen 0,80 und 1,00 m über OK Stellplatz betragen und die Hecke muss in der festgesetzten Höhe dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen derselben Gattung und Art zu ersetzen. Für die Hecken-Einfriedung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Taxus baccata	Europäische Eibe

10. Grundstückseinfriedungen sind nur mit Gehölzen der Gehölzliste unter Nr. 9 mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.
Zäune sind nur als transparente Zäune, parallel und auf der zum Nachbargrundstück abgewandten Seite der Heckenbepflanzung mit einer Höhe vom maximal 1,00 m zulässig.
11. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen (Gehölze der Gehölzliste unter Nr. 9) oder die Abfallbehälter sind in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.