

Zeichenerklärung

§ 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet	MU Urbanes Gebiet
----------------------	--------------------------

Maß der baulichen Nutzung

1,0	Grundflächenzahl GRZ	Baubereich
1,0	Geschossflächenzahl GFZ	Baugebiet
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GRZ
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Bauweise
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest (min.-) und Höchstgrenze (max.)	

TH max. Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NN (Normalhöhennull)
 FH max. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NN (Normalhöhennull)
 OK max. Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NN (Normalhöhennull)
 40°-50° Dachneigung
 FD Flachdach

überbaubare Grundstücksflächen

	Baulinie	Bauweise
	Baugrenze	g Geschlossene Bauweise
	Durchfahrt oder Arkade als öffentliche Verkehrsfläche, ab dem 1. Obergeschoss überbaubar	
	Baulinie gilt nur im Erdgeschoss	

Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kirchen

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Grünflächen

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Bindung für die Erhaltung von Bäumen
--	--------------------------------------

Regelungen für die Statterhaltung und den Denkmalschutz

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
--	--

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltafahrenden Stoffen belastet sind gem. Nr. 15.12 PlanZV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV
	vordringende Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NN (Normalhöhennull)
	mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen gr = Gehrecht; fr = Fahrrecht
	Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	TGa Tiefgarage

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung
- BauNVO (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
- § 57 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung

Verfahren

Plangrundlage:
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2019.

Coesfeld:

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 60
 Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld:

IA:

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

Coesfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen.

Coesfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis erneuert öffentlich ausliegen. Die erneuerte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Dieser Bebauungsplan ist mit Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW am als Satzung beschlossen worden.

Coesfeld:

Der Bürgermeister

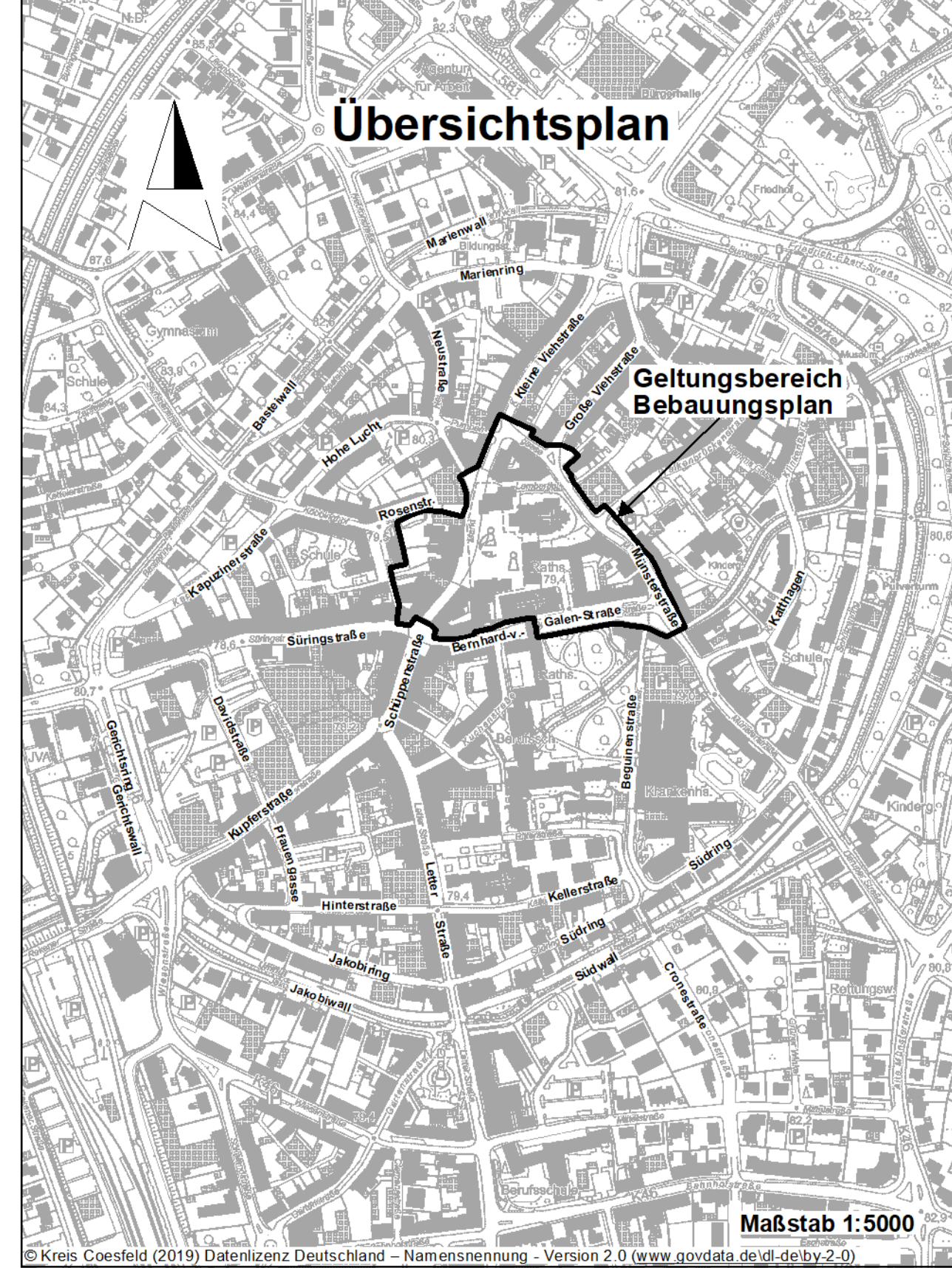
IA:

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 gegeben. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 4a BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld:

Der Bürgermeister

IA:



A FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) - (9) BauNVO)

1.1 **Urbanes Gebiet (MU)**
 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) unzulässig.

1.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

1.3 In den festgesetzten Urbanen Gebieten ist in den Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Bernhard-von-Galen-Strasse angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandenen Gebäudeteile jegliche Wohnung unzulässig.

1.2 **Kerngebiet (MK)**
 In den festgesetzten Kerngebieten sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 u. 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großlagern) unzulässig.

1.2.2 In den festgesetzten Kerngebieten ist die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.

1.3 In den festgesetzten Kerngebieten ist im Erdgeschoss jegliche Wohnung unzulässig.

1.2.4 In den festgesetzten Kerngebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 Die Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) sowie die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes festgesetzt.
 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach. Die Beschreibung gilt nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zwerchgebäude und Hausaufbauten. Die Traufhöhe bemisst sich bei einem Staffeldach nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.
 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Bauteile einer baulichen Anlage.
 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.

2.2 **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 den Urbanen Gebieten mit der Bezeichnung MU eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 1,0 zulässig.

2.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

2.3.1 Durchfahrten und Arkaden sind vom 1. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrhöhe von 3,50 m nicht überschritten werden darf.

2.3.2 Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgendem Umfang:
 - Vordächer dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe der auskragenden Teile über dem Fußgängerbereich muss mindestens 3 m betragen.
 - Erker und ähnliche Vorbauten können bis 1,20 m die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten. Ihre Höhe über dem Gehweg muss mindestens 3 m betragen. Ihre Breite darf 60 Prozent der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
 - An Gebäuden entlang der Bernhard-von-Galen-Strasse sind Terrassenüberdachungen und Markisen in einer Tiefe von maximal 1,20 m zulässig (gemessen ab der Gebäudeaußenwand).

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

3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sowie die zur Anpflanzung belegten Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

3.2 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie 2007) erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 50 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

4. Für die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Begriffe benannt:
 gr = Gehrecht; Begrünstigter
 fr = Fahrrecht; Begrünstigter der Anlieger

B HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, Fundamente, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden.
 Die LWL – Archäologie für Westfalen (Auenstraße Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodengriffen verbunden sind, in allen nachträglichen Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSHG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bevorzugend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSHG NW).

2. **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
 Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz 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 umkehrpflichtig und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt hat nicht für Schäden, die durch höhere Dichtungen 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 natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u. a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3. **KAMPFMITTEL**
 Das Verbot von Kampfmitteleinsatz im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodengriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

4. **ERBSCHNITTEN 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.

5. **GESTALTUNGSZUSATZUNG INNENSTADT**
 Die aktuell technische Gestaltungsatzung 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) oder während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 48653 Coesfeld) / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).

6. **Klimaschutz / Klimaangepasst**
 Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz – und Klimaresilienzkonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 folgende Hinweise (bzw. Empfehlungen, keine verbindlichen Vorgaben) in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen:

6.1. **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 Energieerzeugern im Sinne der Zielrichtung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

6.2 **Pflanzempfehlungen**
 Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaentwicklung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten bevorzugt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

6.3 **Außenanlagengestaltung**
 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturell zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Verblechungen einzusetzen.

6.4 **Insektenlebensmittelbeleuchtung**
 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche, eingebaute Lampen mit Abstrahlung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

7. **GRUNDWASSER / BODENSCHUTZ**
 Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
 Sofern der Untere Bodenschutzbehörden des Kreises Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasseruntersuchung im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1504 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ der Stadt Coesfeld nur nach Zustimmung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld erfolgen darf.

Innenhalb des Plangebietes befindet sich gemäß städtischem Altlastenkataster folgende Altlast:
 Nr. 314-C066, Standort Markt 2 (Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 29, Flurstück 74), Kurzbeschreibung: Bodenverunreinigung Markt 2 in Coesfeld, Status: 5 - Altlast / SBV (bestätigt)
 Sachstand gemäß Stellungnahme des Kreises Coesfeld bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde vom 25.07.2019: „Im Rahmen einer Baumaßnahme wurde hier eine schädliche Bodenverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Das verunreinigte Bodenmaterial wurde soweit es die vorhandene Bebauung zulässt ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Eine Rebelastung ist weiterhin vorhanden. Das Grundwasser an diesem Standort ist ebenfalls mit LHKW verunreinigt. Die Gefährdungsschätzung des Wirkungsbereiches Boden-Grundwasser ist noch nicht abgeschlossen. D.h. dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt ist, ob es sich um eine lokale Grundwasserunverunreinigung handelt oder ob die Schadstoffflüsse über die Grundstücksgrenzen hinaus geht.“

8. **BRANDSCHUTZ**
 Da im Plangebiet vereinzelt Gebäude mit Außenaltlasten vorhanden sind, deren Fußböden zum Teil mehr als 120 cm über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, bzw. deren zum Anlieger der Feuerwehr erforderliche Brüstungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Kraftfahrfeuerlöcher der Stadt Coesfeld zur Sicherung des 2. Rettungsweges vorhanden sind und diese über ausreichend breite Zufahrten ungelindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind.
 Die Feuerwehrautofahrten und Bewegungsfelder sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Beleuchtung, Radien, Entlasten, Aufstellplätze usw.) vorzuziehen und mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft freizuhalten. Auf die Anforderungen des § 5 BauO NRW 2000 i. V. m. Punkt 5 V BauO NRW 2000 bzw. § 8 BauO NRW 2015 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, wird seitens der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hingewiesen.
 Bei zukünftigen Ausbauten/Veränderungen bzw. baulichen Veränderungen des Straßennetzes sowie temporären Veranstaltungen (z.B. Aufstellung von Weihnachtsmärkten oder Wochenmärkten) innerhalb des Straßennetzes sind die erforderlichen Feuerwehrautofahrten- und Bewegungsfelder frei zu halten und die aufgeführten gesetzlichen Maßnahmen vorzusehen, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.
 Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld sollte vor Durchführung der jeweiligen Maßnahmen im Straßennetz erfolgen.

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 150-4
„Innenstadt – Bereich Marktplatz“

Gemarkung Coesfeld-Stadt
 Flur 29 / 30
 Ausfertigung