

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
**2 Wo** maximal 2 Wohnungen je Gebäude

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO**

**0,4** Grundflächenzahl GRZ - als Höchstmaß  
**0,6** Geschossflächenzahl GFZ - als Höchstmaß  
 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
 GH max. 95,00m über NHN Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO**

nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze offene Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie  
**F+R** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Private Grünfläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 vorgeschlagene Bebauung  
 D 87,73 Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)  
 Erschließungshöhe: Kanaldeckel

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

SD, FD Satteldach, Flachdach  
 0° - 35° Zulässige Dachneigung

**ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW**

19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)  
 20 Nebengebäude und Garagen (Bestand)

## VERFAHREN

Plangrundlage:

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

Coesfeld, .....

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister  
 Fachbereich 60  
 Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, .....

i.A. ....

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Coesfeld (der vom Rat per Delegation für die Dauer der festgestellten epidemischen Lage den Rat mit allen Kompetenzen ersetzt) hat am 27.05.2020 gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, .....

Der Bürgermeister

i.A. ....

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

Coesfeld, .....

Der Bürgermeister

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, .....

Der Bürgermeister

i.A. ....

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 und 9a BauGB)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 (1) Nr. 1 und §§ 1 bis 14 BauNVO)**

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
 unzulässig.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)**

**Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Gebäudeabschluss. Bezugshöhe der Festsetzung ist Normalhöhennull (NHN).  
 Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technische erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Solaranlagen etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

**3. Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen (gem. § 18 (1) BauNVO).

**Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

**Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) jeweils im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Schnitthecke mit einheimischen Arten, wie Heimbuche, Liguster, Eibe oder Feldahorn zu pflanzen. Die Hecke ist mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter in einer Breite von 1,20 m und einer Höhe von max. 2,00 m zu entwickeln und zu erhalten. Ausnahme ist eine Unterbrechung durch eine 1,00 m breite Zuwegung zum Gebäude möglich.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW)

**Außenwandflächen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

- Die Außenwandflächen sind als Verbundmauerwerk oder Putz herzustellen. Für jede Seite des Hauptbaukörpers dürfen für maximal 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterfläche berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

**Dach (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Flachdach auszubilden. Zulässig ist eine Dachneigung von 0°-35°.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur mit Flachdach zulässig.

- Alle geeigneten Dächer ab einer Dachneigung > 20° sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche an folgende RAL-Farben anzulehnen:
  - grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- Alle Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als < 20° sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächen.

**11. Solaranlagen sind zulässig, wenn**

- 11.1 sie bei Satteldächern parallel auf dem Dach liegen auf dem sie aufgebaut sind und die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt bzw.
- 11.2 sie bei Flachdächern die maximale zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

**12. Dachaufbauten**

- 12.1 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von > 30° zulässig.
- 12.2 Die Summe der Dachaufbauten darf 60 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- 12.3 Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Gräten und einen horizontalen Mindestabstand vom First von 1,0 m.

**Einfriedigungen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

- Als Einfriedigung der privaten Grundstücke sind nur standorttypische, einheimische Heckpflanzungen zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen, auf der abgewandten Seite der öffentlichen Flächen, in maximal gleicher Höhe zulässig.

## C HINWEISE

**1. KAMPFMITTEL**

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen bestehen für das Plangebiet nicht. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

**2. BODENEINGRIFFE UND BODENDENMÄLER**

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am den Spiechern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**3. WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Eine Erdwärmennutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischer Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.

**4. BODENSCHUTZ**

Oberboden („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorwiegend im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder einzubringen.

**5. ENTWÄSSERUNG**

**5.1 Überflutungsschutz**  
 Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Geländen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürliche Wege gegen Überflutungen zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschosslbodens mindestens 30cm höher als die Erschließungsstraße zu legen sowie alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung (drückendes Wasser) zu sichern.

**5.2 Rückstauschutz**

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen. Dazu wird empfohlen, alle Zutrittsöffnungen unterhalb der Rückstauenebene gegen Überflutung zu sichern.

**6. ARTENSCHUTZ**

Es wird auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

**7. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**

Wenn in den Planfestsetzungen Normen, Regelwerke, Farb-, Einzelhandelslisten etc. und/oder Gesetze genannt sind, sind diese während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Coesfeld einsehbar.

**8. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT**

**8.1 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 Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

**8.2 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 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.

**8.3 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.

**8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektdichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

**9. BERGBAU**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie über einem erloschenen Bergwerksfeld „Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE Berger Allee 25 in 40231 Düsseldorf.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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.

**Landesbauordnung NRW - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung NRW (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land NRW (Landeswassergesetz -LWG-)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

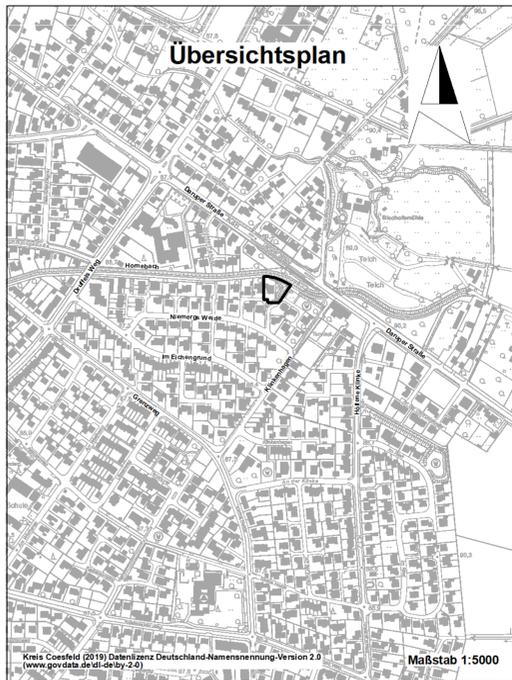
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 943), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.



**STADT COESFELD**  
 Bebauungsplan Nr. 40a  
 „Niemergs Weide“  
 gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Entwurf zum Satzungsbeschluss  
 11.08.2020

Gemarkung Coesfeld-Stadt  
 Flur 17  
 Ausfertigung