



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl GRZ
1,2 Geschossflächenzahl GFZ
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

TH max. 88,5 m u. NHN
FH max. 91,5 m u. NHN
OK max. 91,5 m u. NHN

Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)
Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)
Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze
offene Bauweise
abweichende Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

88,58 Höhenlage in Metern über Normalhöhenmaß (NHN) (keine festgesetzten Höhen)
88,69 vorhandene Gebäudedächer (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (Normalhöhenmaß)
FD vorhandene Höhe Flachdach (keine festgesetzten Höhen)
First vorhandene Firsthöhe (keine festgesetzten Höhen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bemaßung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
Gemarkungsgrenze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SD Satteldach
WD Walmdach
FD Flachdach

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

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

HINWEIS ERNEUTE OFFENLAGE
Änderungen gegenüber dem Stand der erneuten Offenlage (26.02.-28.03.22) sind in Rot gekennzeichnet.

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 August 2021.

Coesfeld,

offert: best. Vermessungsingenieur/in

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

Coesfeld,

I.A.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß §§ 2 und 2a i.V.m. § 13a BauGB die Aufhebung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschlüsse ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld,

Die Bürgermeisterin

I.A.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Coesfeld,

Die Bürgermeisterin

I.A.

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld,

Die Bürgermeisterin

I.A.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 4 i.O. NW am als Sitzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 Bau-ORW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Coesfeld,

Die Bürgermeisterin

I.A.

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,

Die Bürgermeisterin

I.A.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2' und MI 3 sind, sofern nicht anders festgesetzt, die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Nicht zulässig sind die gem. die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen:
- Vergnügungstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
Außerdem sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Darüber hinaus sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstäche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegt (800 m² Verkaufsstäche gem. BVerwG, 24.11.2005 - BVerwG 4 C 10.04) und nur nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Coesfelder Liste“ als Hauptsortiment gehandelt werden (Stand-Handel 2011: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, S. 145-148). Als nicht zentrenrelevant gelten nachfolgende Sortimente der „Coesfelder Liste“:
- Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
- Betten (nur Matratzen)
- Boote
- Elektrogeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartentmöbel)
- Kfz-Zubehör
- Kinderwagen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen / Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Sonstiger, anderweitig nicht in der „Coesfelder Liste“ genannter, Einzelhandel

1.1.1. MI 1, MI 2, MI 2', MI 3
Ergänzung zur der Festsetzung 1.1 ist in den mit MI 1, MI 2, und MI 2' gekennzeichneten Bereichen die gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ nicht zulässig. Darüber hinaus sind folgende gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutz nachweislich und durch eine verkehrstechnische Untersuchung die Unbedenklichkeit sichergestellt wird.

1.1.2. MI 3:
In der mit MI 3 bezeichneten Fläche ist ergänzend zu der Festsetzung 1.1 die gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutz nachweislich die Unbedenklichkeit sichergestellt wird.

1.2. Fremdkörperfestsetzung
In dem mit MI 2' bezeichneten Teil ist die Erneuerung vorhandener Anlagen des Kabel- und Montagebaubetriebes (ein Betriebsgebäude inkl. angebautes Lagergebäude, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf dem Dach des Betriebsgebäudes, ein Lagerplatz mit Stelplätzen für Kraftfahrzeuge) allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist und dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen kommt sowie an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nichts (22.00 – 06.00 Uhr) und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) und § 18 bis 20 BauNVO)

2.1. Höhenlage der Gebäude
In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2' und MI 3 sind folgende Höhenlagen festzusetzen:
Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen definiert sich über die oberste Kante eines Daches. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First am Scheitelpunkt des Bogens.
Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante des Daches.
Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

2.1.2. In den Mischgebieten MI 2 und MI 2' werden die maximal zulässigen FH und TH in Abhängigkeit der in Festsetzung B 1 zulässigen Dachformen (Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sowie Flachdächer (FD)) festgesetzt.

2.1.3. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse
In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2' und MI 3 sind maximal zwei Vollgeschosse i.S.d. § 2 (6) BauNVO zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. §§ 22 (2) und (4) und 23 (3) BauNVO)

3.1. Offene Bauweise
In den festgesetzten Mischgebieten MI 2, MI 2' und MI 3 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.2. Abweichende Bauweise
In dem mit MI 1 bezeichneten Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhe (der Betriebshallenlänge) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NW einzuhalten sind.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dachformen und Dachneigung

1.1. In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2' und MI 3 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdach (FD)	Dachneigung bis zu 50°	
Satteldach (SD)	Walmdach (WD)	Dachneigung bis zu 50°

Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports.

2. Abweichungen hiervon in Form von gemischten Dachformen (z.B. Satteldach und Flachdach) sind ausnahmsweise zulässig, wenn die vorgegebenen Höhenbegrenzungen (s. Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2) sowie die für die jeweilige Dachform vorgegebene Dachneigung nicht überschritten werden.

2. Werbeanlagen
2.1. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 10 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

2.2. In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 ist die OK bei freistehenden Werbeanlagen auf max. 86,00 m u. NHN beschränkt, in den Mischgebieten MI 2 und MI 2' sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer OK von max. 88,50 m u. NHN zulässig, Oberhalb der festgesetzten OK und FH gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 und 2.1.2 sind Werbeanlagen unzulässig.

2.3. Ausnahmsweise dürfen freistehende Werbeanlagen die in der Festsetzung B 2.2 festgesetzt max. Höhen um bis zu 2,00 m überschreiten, wenn es sich um Fahnenmasten handelt und das Banner max. 5 m groß ist.

C HINWEISE

1. BODENDEKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozener Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DöSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spiechweg 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sertruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. 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 DöSchG NRW).

2. BERECHTIGTE
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem an Stenkehohe verlaufenden Bergwerkfeld „Coesfeld“ (Eigentümer ist das Land Nordrhein-Westfalen) sowie über den auf Eisenstein verfahrenen Bergwerkfeldern „Wilhelm IV“ und „Wilhelm VI“ (Privatigentum).

3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenergieereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Geländen oder Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der/die Grundstückseigentümer/in bzw. Nutzer/in gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirtungsvoll 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 natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

4. KAMPFMITTEL
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Für Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektenlichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsmittel sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

5. ALTLASTEN
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. ARTENSCHUTZ
Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzstellungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAPANASSUNGSKONZEPT

7.1. Energieeffizienz und Klimaschutz
„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Dessen Inhalt 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.

7.2. Weitere Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Das Weiterwachsen der Stadt hat nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die angepflanzten Arten, die Nahrungsgewinn für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

7.3. Außenanlagengestaltung
Die unverfestigten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturell zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenverriegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

7.4. Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektenlichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsmittel sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

8. EINSICHTNAHME DER VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3036), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 887) geändert worden ist.
b) Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)
c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2019 (BGBl. I S. 1007) geändert worden ist.
d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
e) Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GV. NRW. S. 420), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 888), in Kraft getreten am 5. November 2016
f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 28. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
g) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 928) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 18. Juli 2016
h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
i) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 834), in der zuletzt geänderten Fassung
j) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.2021 (BGBl. Teil I), in der zuletzt geänderten Fassung
k) Generalsatzung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
l) Bekanntmachungsverordnung (BekanntV) 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
m) Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch Art. 4 BauVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 483), in Kraft getreten am 27. Juli 2013
n) Denkmalschutzgesetz (DöSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016
o) Hauptsatzung der Stadt Coesfeld
- in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000

Bebauungsplan Nr. 155
„Bereich Borkener Straße 128 bis 140“
gemäß § 13a BauGB (Bauordnungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 38
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62
Ausfertigung

Entwurf zum Satzungsbeschluss Stand (01.04.2022)