

Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet **MU** Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

TH max. 90m u. NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

FH max. 95m u. NHN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

OK max. 84m u. NHN Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

40°-50° Dachneigung

FD Flachdach

überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

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:

Grünfläche als Bestandteil einer Verkehrsanlage (Verkehrsbeleggrün)

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

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. Nr. 15.12 PlanZV

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV

vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung

2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung

3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung

4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung

5. Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterstand vom Januar 2019.

Coesfeld, I.A. _____ Coesfeld, _____

offen: best. Verm.-ing.

Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ gemäß § 2 und 2a BauGB die Aufstellung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ersichtlich 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 vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. 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 NRW am _____ in der Sitzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.

Coesfeld, _____ Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 BauGB ersichtlich 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. _____

I.A. _____

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. Urbanes Gebiet (MU)

1.1.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsgaststätten und Tankstellen) unzulässig.

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

1.1.3 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 zugewandten Gebäudeteile jegliche Wohnnutzung unzulässig.

1.2. Kerngebiet (MK)

1.2.1 In den festgesetzten Kerngebieten sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO sonst allgemein zulässige Nutzungen (Vergnügungsgaststätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.

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

1.2.3 In den festgesetzten Kerngebieten ist im Erdgeschoss jegliche Wohnnutzung unzulässig.

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

2. 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 festzusetzen.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Scheitelpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Atika bei einem Gebäude mit Flachdach. Die Beschreibung gilt nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zwerchgebäude und Hausvorbauten. Die Traufhöhe bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachaußenkante.

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 Durchfahrthöhe 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 ausragenden Teile über den 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 25 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 (Flachböden) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrenzungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, 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 2008) erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

3.3 **KAMPFMITTEL**

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Ausübung von Bauarbeiten mit Bodenergriffung ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

3.4 **4. Für die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Begriffe benannt:**

gr = Gehrecht; Begünstigter die Allgemeinheit

fr = Fahrrecht; Begünstigter die Anlieger

B HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodenergriffungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, Einzel Funde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL - Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauarbeiten, die mit Bodenergriffungen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauseitig oder baubegleitend in den Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSHG NW).

2. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Geländen und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt hat nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden, die hatte auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld). Um die zukünftigen Gebäude auf naturlichem 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 Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Ausübung von Bauarbeiten mit Bodenergriffung ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die Planung zu genehmigenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 49653 Coesfeld eingesehen werden.

5. GESTALTUNGSSETZUNG INNENSTADT

Die aktuell rechtsträchtige Gestaltungsplanung 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) oder während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 49653 Coesfeld / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).

6. Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz – und Klimaanpassungskonzept 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 Klimaschutz, 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 Klimaschutzkonzepts für Coesfeld empfohlen.

6.2 Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Wälder sollen darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gefördert werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gefördert werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleintiere bieten.

Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

6.3 Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und struktureich zu gestalten und zu gestalten. Die Flächenverriegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. und versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

6.4 Innenklimatfreundliche Beleuchtung

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

7. GRUNDWASSER / BODENSCHUTZ

Die Wasserversorgung der Einzelbauplätze 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.

Seitens der Unteren Bodenbeschuttsbehörde des Kreises Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasseruntersuchung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1504 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ der Stadt Coesfeld nur nach Zustimmung durch die Untere Bodenbeschuttsbehörde des Kreises Coesfeld zulässig ist.

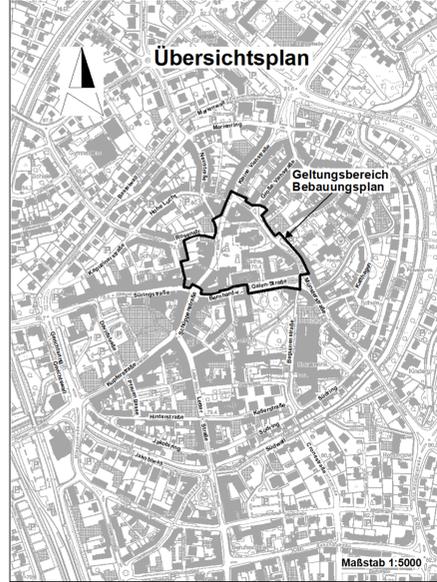
8. BRANDSCHUTZ

Da im Plangebiet vereinzelt Gebäude mit Außenheizeräumen vorhanden sind, deren Fußböden zum Teil mehr als 700 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen bzw. deren zum Anlieger der Feuerwehr erforderliche Stützungen mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Kraftfahrzeuge der Stadt Coesfeld zur Sicherung des 2. Rettungsweges vorhanden sind und diese über ausreichende Zufahrten ungehindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind.

Die Feuerwehrzufahrt- und Bewegungsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen (z.B. Ausweisung von Verkehrsmarkierungen oder Verkehrszeichen) innerhalb des Straßennetzes sind die erforderlichen Feuerwehrzufahrt- und Bewegungsflächen frei zu halten und die aufzufahrtsgerechten Regelungen zu beachten.

Sind verkehrsberechtigte Maßnahmen vorgesehen, 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 Brandschutzstellenstelle 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