



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**SO** Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**

**1,2** Geschößflächenzahl

**0,6** Grundflächenzahl

**III** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**H max:** Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

**a** Abweichende Bauweise

**—** Baugrenze

**—** Baugrenze bezogen auf das Geschoss

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

**○ ○ ○ ○ ○ ○** Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

**▼** Zu- Abfahrt Tiefgarage

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

**---** Flurgrenze

**—** Flurstücksgrenze

**■** Gebäude mit Hausnummer außerhalb Geltungsbereich

**■** Gebäude mit Hausnummer innerhalb Geltungsbereich

**—** Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Geoportal NRW)

**Flur 18** Flurnummer

**123** Flurstücknummer

**3,0** Bemaßung in Meter

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO
  - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hauptstütz DRK-Kreisverband Coesfeld“ sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Fort-, Aus- und Weiterbildungsanlagen
    - Anlagen für soziale und gesellschaftliche Zwecke
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO u. § 18 BauNVO
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Dabei ist ein Abstand von der Gebäudeaußenkante von mind. 1,50 m einzuhalten.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
  - Innerhalb des Plangebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Pkw-Stellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinfestflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen.
  - Innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen, auf den von diesen überstehenden Flächen, von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudebrütern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber Fledermäusen ist ganzjährig und rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchbegehung können weitere Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodendenkmale, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).  
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- 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 der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
- KAMPFMITTEL**  
Für das Plangebiet wurde eine Luftabauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist für den Osten des Plangebietes eine Bombardierung festgestellt worden. Entsprechend ist hier eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu befolgen.
- RÜCKSTAUSICHERUNG**  
Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen abhängig sind, schützen.
- INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAFNASSUNGSKONZEPT**  
**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.  
**Weitere Pflanzempfehlungen**  
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sollte darauf geachtet werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes 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.  
**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.  
**Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Für die Außenbeleuchtung sind insektenrichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

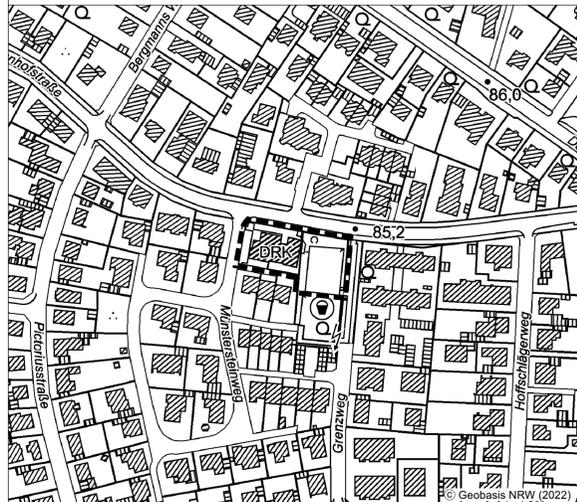
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 07.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

# Stadt Coesfeld



## Bebauungsplan Nr. 30a

### "SO Geschäftsstelle DRK-Kreisverband"



Planübersicht 1 : 2.000

Stand 16.05.2023

Bearb. CL/KW

Plangröße 88 x 60

Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung:



**WP** / WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Energie Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplan@wolterspartner.de

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

**Plangrundlage:**  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von März 2022.  
Coesfeld, .....  
öffentl. best. Vermessungsingenieur

**Entwurf und Bearbeitung:**  
Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60  
Planung – Bauordnung - Verkehr  
Coesfeld, .....  
i.A. ....

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.  
Coesfeld, .....  
Die Bürgermeisterin  
i.A. ....

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ..... als Satzung beschlossen worden.  
Coesfeld, .....  
Die Bürgermeisterin

**Bekanntmachung**  
Dieser Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsblich 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. ....

**Bekanntmachung**  
Dieser Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsblich 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. ....