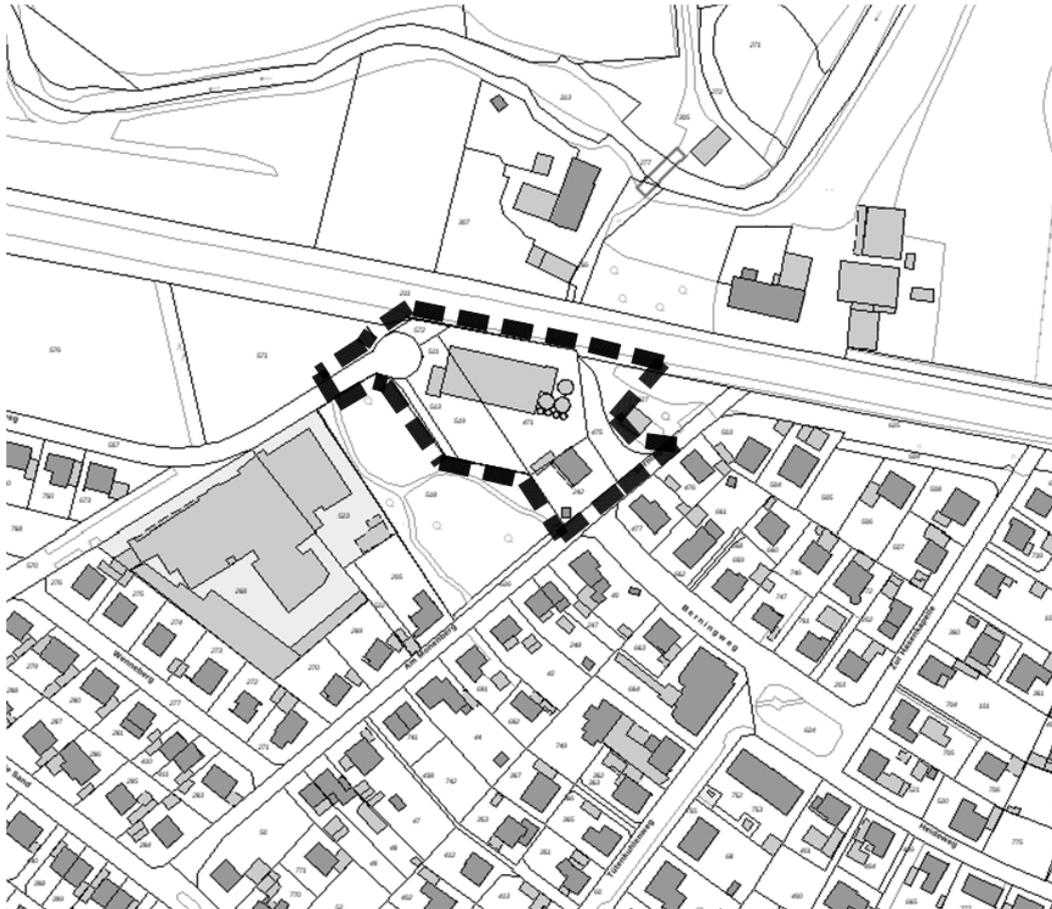


p

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr.48a „Verlagerung Möllers Heizung Sanitär“



Stand: 17. Dezember 2020

Änderungen nach der Offenlage sind in Rot eingetragen

ENTWURF ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften festgesetzt und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.
- 1.3 Im Gewerbegebiet wird Einzelhandel innerhalb des Heizung-, Sanitär- und Fliesenbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 1250 m² zugelassen. ~~Innenstadtrelevante Sortimente aus dem Heizung-, Sanitär- und Fliesengewerk werden bis zu 10% der VK Fläche zugelassen.~~
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
- 1.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.6 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Nr. 4 – Gartenbaubetriebe/ Nr. 5 – Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.7 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet mit 88,52 m NHN festgesetzt, das entspricht gemessen 14 m über der geplanten Geländehöhe. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße „Markenweg“ vor dem Betriebsgrundstück mit 74,52 m ü. NHN.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge und deren Erschließung), von maximal 3m, kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.3 Festgesetzt wird im WA- Gebiet die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße im mittleren Grundstücksbereich. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.
- 2.4 Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schnittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten.

2.5 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.

3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA- Gebiet muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.

4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 (1) und (4) BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 100 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m), oder mit Rank- und Kletterpflanzen, vorgeschrieben.

4.2 In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WA- Gebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße B525 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'_w, ges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel L_m > 50 dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich IV, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämm- Maß von Lüftungseinrichtungen /Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm Maßes R'_{w, res} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter

Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. BEPFLANZUNG UND GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 25 und 26 BauGB)

7.1 Die für das Anpflanzen von Gehölzen festgelegten Flächen zwischen der Grenze zur B525 und dem Gewerbegebiet sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die Grünfläche im Bestand ist einschließlich des Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall des Gehölzbestandes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7.3 Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen (auch Vorgärten)

Die nicht überbaubaren Flächen im WA- Gebiet sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. AUßENWANDFLÄCHEN

1.1 Im Gewerbegebiet sind die Außenwandflächen des geplanten Gebäudes als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen
- rot: 3002 – 3005

Flächen, die von der Bundesstraße nicht einzusehen sind, können aus anderen Materialien sein, z.B. als Vorhangfassade aus Aluminium mit den Farbtönen
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031

1.2 Im WA Gebiet sind die Außenwandflächen als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen

- rot: 3002 - 3005

- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031

Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Es sind generell nur zurückhaltende, nicht grelle Farbgebung zulässig.

2. DACHGESTALTUNG

2.1 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer zulässig. Die Flächen sind mit einer extensiven Begrünung herzustellen.

2.2 Im WA Gebiet sind geneigte Dächer mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken

- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031

- rot-braun: 3009, 8012

Für untergeordnete Bauteile sind andere Eindeckungen zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Im Gewerbegebiet sind die Einfriedungen mit Hecken herzustellen. Zäune sind nur hinter der Hecke (d.h. auf der mit GE oder WA gekennzeichneten Fläche) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

3.2 Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Bodendenkmal, ist nur die Errichtung eines sichtoffenen Grenzzaunes bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Errichtung einer Grenzwall bis zu einer Höhe von 2,00m ist, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt2) dargestellt, zulässig.

3.3 Im WA Gebiet in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren

Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune – von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaun Höhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m beschränkt. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind mindestens zu 60% als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen anzulegen. Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind, **jedoch bedarf es einer gesonderten Zustimmung des Straßenbaulastträgers gemäß §9 FStrG.**

4. WERBEANLAGEN

4.1 Im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insgesamt 20 qm zulässig.

4.2 Im WA Gebiet sind Werbeanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

1.1) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

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

1.3) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. KAMPFMITTELVORKOMMEN

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.

3. ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfällungen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen. **Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Ökon sind zu beachten und einzuhalten.**

4. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände 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.

5. RÜCKSTAUSICHERUNG

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

6. LEITUNGEN

Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Versorgungsträger und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

7. **BAULICHE ANLAGEN UND ANLAGEN AN BUNDES - UND LANDESSTRAßEN**
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 525 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG ~~sowie des StrWG NRW~~ und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Innerhalb eines Abstandes von bis zu 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 sind bauliche Anlagen und Anlagen zur Außenwerbung gem. § 9 FStrG unzulässig. **Beleuchtungs-Werbeanlagen** bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 der **gesonderten Zustimmung Genehmigung** des Straßenbaulastträgers gem. § 9 FStrG.
8. **ATTLASTEN**
Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.
9. **PLANDARSTELLUNG**
Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
10. **RECHTSGRUNDLAGEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.
11. **INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT**
 - 11.1 **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.
 - 11.2 **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.
 - 11.3 **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.
 - 11.4 **Insektenfreundliche Beleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.
12. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“**
"Vorhandene Wallhecken und Baumbestände sind, soweit dies im Bebauungsplan dargestellt ist, dauernd zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen (pfb). Vor allem sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz dieser Flächen zu treffen."
13. **BERGBAU**
Das Gebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschek in Kassel, Neubeuerner Str. 11 in 80686 München, sowie über dem ebenfalls auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.