



AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Plangrundlage:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterstand von April 2021.
Coesfeld,
öffentl. best. Vermessungsgenieur
Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ab Sitzung beschlossen worden.
Coesfeld,

Entwurf und Bearbeitung:
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung – Verkehr
Coesfeld,
IA
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 § 216 BauGB ist erfolgt.
Coesfeld,
Die Bürgermeisterin
IA

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.12.2020 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 29.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Coesfeld,
Die Bürgermeisterin
IA

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 S. 95), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für die Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
Gemeinsindordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 868), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 509), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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. 834), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 84), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 3744), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2011 (BGBl. I S. 144), in der zuletzt geänderten Fassung.

**PLANZEICHNERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauVO
GE 1, GE 2, GE 3
Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen unter Nr. 1
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauVO
Geschossflächenzahl
Baumassenzahl
Grundflächenzahl
H max: Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
UK min: Mindesthöhe Unterräume baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO
a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußweg / Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Schutz- und Trenngrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger
Mit Geh-, Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und Ver-/Entsorgungsträger

Lärmschutzwand LW
Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Berücksichtigungswert von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Bestanddarstellungen und Hinweise
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäude mit Hausnummer
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Table with 3 columns: Kurzbeschreibung, Nr. nach Sortiment, Bezeichnung nach VZ 2008. Lists various noise protection measures and their corresponding standards.

Table with 3 columns: Kurzbeschreibung, Nr. nach Sortiment, Bezeichnung nach VZ 2008. Lists various noise protection measures and their corresponding standards.

Ausnahmsweise können in den GE (e) 2 und GE 3 festgesetzten Gewerbegebieten an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besitzt und die Verkaufsstelle des Annex-Handels der Betriebsfläche des Hauptbetriebs flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sowie solche Waren, die als branchenübliche Zubehör zu betrachten sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
2.2 Die Mindesthöhe der Unterräume baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in Meter über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO bis zu 3,00 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Bauverfahrenverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und BauNVO)
Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
4.1 Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist in dem mit „Lärmschutzwand“ (LW) gekennzeichneten Bereich der Bestand der bestehenden Lärmschutzwand dauerhaft sicherzustellen. Bei Neuerwerb ist die Höhe der Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu integrieren. Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m³ (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mind. 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand über eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen verfügen.

4.2 Straßenverkehrslärm:
Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden möglichen Außenlärmpegel bei rechnerischer Ermittlung gem. DIN 4109-2 zuzuordnen sind. Art und Umfang der passiven Maßnahmen an Gebäuden werden durch den möglichen Außenlärmpegel vorgegeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und möglichem Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 7 der DIN 4109-1/2018-1 wie folgt:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich, Möglicher Außenlärmpegel dB(A). Shows mapping between noise level ranges and potential outdoor noise levels.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungswerte in der Nacht von mehr als 50 dB(A) auftreten (siehe Planentwurf), sind für alle dem Schläfer dienende Räume fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren möglichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
6.1 Je 6 Pkw-Stellplätze ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung ein heimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzhöhen:
B Bäume I. und II. Ordnung – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus
Platanus acerifolia
Tilia cordata
Wilderahme
6.2 Die vorhandenen Grünsubstanz innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgelbe belegten Fläche, sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
6.3 Die festgesetzten zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgelbe belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
6.4 Die am östlichen Rand des Plangebietes mit einem Pflanz- und Erhaltungsgelbe belegte Fläche auf dem Flurstücken 291, 415 und 416 (siehe Flur 21, Gemarkung I) ist entlang des Wirtschaftsweges darf je Flurstück zur Entschärfung einer maximal 6 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
6.5 Die mit einem Erhaltungsgelbe belegte private Grünfläche entlang der Bruchstraße, die nördlich an das Gewerbegebiet GE 2 angrenzt, darf für die Errichtung eines maximal 3 m breiten Fuß- und Radweges unterbrochen werden.

7. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II A des Wasserschutzgebietes „Letze / Humberg“. Die Regelungen der Wasserschutzverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde und die zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Befähigung der Wasserschutzgebietverordnungen zu beteiligen. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

8. ÜBERLÜFTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig abgeleitet werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gehläufen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch geeignete Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

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

10. LÜFTUNGEN
Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder Betrieb der Lüftungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Ver-/Entsorgungsträger und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Dies sind die Grundlage für die grundrechtliche Eintragung beschränkter Dienstbarkeiten.

11. EINGRIFFSREGELUNG
Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4 f. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Das mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundene Biotopvernetz wird durch den Ankauf von Ökoprokten (Ökoprokt Coesfeld 2 – Teil des Flurstückes 11, Flur 43, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel) ausgeglichen.

12. DACH- UND FASSADENBEGRENNUNG
Im Sinne des Klimaschutzgesetzes wird empfohlen, die Dächer und Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen.

13. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Deckendeckung kein unbeschichtetes Material zu verwenden.

14. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMANPASSUNGSKONZEPT
Effizienzsteigerung 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 Wärmeverwertung für eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielvereinbarung 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 Nahrungsergänzung für Insekten, Vögel und Kleintiere bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

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

15. 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.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
1. **WERBEANLAGEN**
Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Feststehende Werbeanlagen außerhalb der Bauzonen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Ausnahmsweise kann pro Gewerbebetriebe eine Werbeanlage außerhalb der Bauzonen zugelassen werden. Bezogen auf das Geländehiveau darf die Werbeanlage eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 10 m² umfassen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölbäume (Entfernung, Räumung, auf den Stock setzen) sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. von 01.10 bis zum 28./29.02. zulässig. Eine Entfernung von Gehölzen bzw. ein Rückbau von Gebäuden während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausweis möglich. Fortfällige und Ruhestätten dürfen erst im Anschluss an die Nutzung beseitigt werden. Zum Ausschluss von Fliegenbläsen (Zweiflügelmaus), die im Rahmen von Abbrucharbeiten getötet werden können, ist gänzlich eine fachgutachterliche Abbruchbegrenzung erforderlich.
Zum Schutz lichtempfindlicher Fliegenmausen sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stängelbeleuchtung) nur insekten- und fliegenmausenfreundliche Leuchten mit einer Hauptemission im Spektralbereich über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktübliche Leuchten sind z.B. Naturfahnenlampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, warm). Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen, um Dunkelräume zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzuhängen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt unten abstrahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölbäume sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Um Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden zu reduzieren, wird empfohlen, nicht spiegelnde bzw. transparente Gläser zu verwenden.

2. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Die Außenbeleuchtung ist zum Erhalt von Dunkelräumen im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen. Erhebliche Störungen geschützter Tierarten durch Blendwirkungen sind zu vermeiden.

3. DENKMALSCHUTZ
Bei Baugegenehmigungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) 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 Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL – Archäologie für Westfalen, an den Spielern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentenier Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL – Archäologie für Westfalen oder deren Mitarbeiter 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.

4. KAMPFMITTEL
Bei Baugegenehmigungen können Kampfmittelbeihilfungsleistungen des Kampfmittelbezugsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vor. Demnach hat in Teilen des Plangebietes eine Bombardierung stattgefunden. Darüber hinaus besteht für Künftige Vorhaben bei einer Oberflächenversauerung erforderlich. West bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdausbau zugehörige Verfüllungen der Verfüllungen. Gegebenenfalls ist die Entdeckung von Kampfmitteln die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

5. ALLTASTEN
Im Westen des Plangebietes befindet sich eine im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragene Altlastenfläche mit der Kennung „333-Co71 Ehem. Aussandungsfläche Werk“. Werden bei Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten Erdarbeiten erforderlich, so ist die Untere Bodenbehörde des Kreises Coesfeld frühzeitig zu beteiligen, um die ordnungsgemäße Verwertung anfallender Aushubmassen sicherzustellen.
Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und sachadäquate Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

6. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

7. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II A des Wasserschutzgebietes „Letze / Humberg“. Die Regelungen der Wasserschutzverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde und die zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Befähigung der Wasserschutzgebietverordnungen zu beteiligen. Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

8. ÜBERLÜFTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig abgeleitet werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gehläufen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch geeignete Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

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

10. LÜFTUNGEN
Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder Betrieb der Lüftungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Ver-/Entsorgungsträger und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Dies sind die Grundlage für die grundrechtliche Eintragung beschränkter Dienstbarkeiten.

11. EINGRIFFSREGELUNG
Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 4 f. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Das mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundene Biotopvernetz wird durch den Ankauf von Ökoprokten (Ökoprokt Coesfeld 2 – Teil des Flurstückes 11, Flur 43, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel) ausgeglichen.

12. DACH- UND FASSADENBEGRENNUNG
Im Sinne des Klimaschutzgesetzes wird empfohlen, die Dächer und Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen.

13. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Deckendeckung kein unbeschichtetes Material zu verwenden.

14. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMANPASSUNGSKONZEPT
Effizienzsteigerung 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 Wärmeverwertung für eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielvereinbarung 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 Nahrungsergänzung für Insekten, Vögel und Kleintiere bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

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

15. 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.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
1. **WERBEANLAGEN**
Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Feststehende Werbeanlagen außerhalb der Bauzonen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Ausnahmsweise kann pro Gewerbebetriebe eine Werbeanlage außerhalb der Bauzonen zugelassen werden. Bezogen auf das Geländehiveau darf die Werbeanlage eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 10 m² umfassen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
1. **WERBEANLAGEN**
Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Feststehende Werbeanlagen außerhalb der Bauzonen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Ausnahmsweise kann pro Gewerbebetriebe eine Werbeanlage außerhalb der Bauzonen zugelassen werden. Bezogen auf das Geländehiveau darf die Werbeanlage eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 10 m² umfassen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
1. **WERBEANLAGEN**
Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Feststehende Werbeanlagen außerhalb der Bauzonen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Ausnahmsweise kann pro Gewerbebetriebe eine Werbeanlage außerhalb der Bauzonen zugelassen werden. Bezogen auf das Geländehiveau darf die Werbeanlage eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 10 m² umfassen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauNVO)
1. **WERBEANLAGEN**
Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Feststehende Werbeanlagen außerhalb der Bauzonen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Ausnahmsweise kann pro Gewerbebetriebe eine Werbeanlage außerhalb der Bauzonen zugelassen werden. Bezogen auf das Geländehiveau darf die Werbeanlage eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 10 m² umfassen.