PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

8,0 — Baumassenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

OKFF — Oberkante Fertigfußboden

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

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

F — Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

RRB — Regenrückhaltung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Park- und Freizeitanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT , DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

(P1) – (P5) — vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2 - 8.5

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Wasserflächen gem. § 31 WHG

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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 zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des Abwasserwerkes und der Stadtwerke Coesfeld GmbH

LP IV LP V — Lärmpegelbereiche

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen: „Baudenkmal Hofstelle Am Bühlbach 2“ (ausserhalb des Plangebietes)

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 19 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer

5.0 — Bemaßung in Meter

• 74.00 — Bestandshöhen in Meter ü. NHN

• 74.80 — Geplante Straßenhöhe (Achse) der Erschließungsstraße in Meter ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Die mit GE 1, GE1*, GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Flächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

1.1.1 GE 1, GE 1*:
In den mit GE 1 und GE1*, gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (lfd. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Natur-schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 - 221) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.1.2 GE 2:
In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (lfd. Nr. 1 - 199) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.1.3 GE 3:
In den mit GE 3 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (lfd. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 - 221) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI mit der lfd. Nr. 193 und Nr. 197 zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.1.4 Die im Gewerbegebiet gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO unzulässig.

1.1.6 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.1.7 Einzelhandel ist im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Verkaufsflächen von im Plangebiet ansässigen Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn
- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

1.1.8 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 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

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

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

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebsbehältnislängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE1*, GE2 und GE3 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind nur Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Stellplätze zulässig.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Pkw-Stellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen.

6.2 Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE1*, GE2 und der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke), bzw. wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führt (z.B. bei stützlosen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise). In diesen Ausnahmefällen sind bei Dächern von weniger als 20 Grad Dachneigung mindestens 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Als wirtschaftlich unangemessener Aufwand wird es angesehen, wenn sich die Gesamtkosten für die Baumaßnahme durch die Dachbegrünung nachweislich um mehr als 20% erhöhen.
Ausnahmsweise kann im Falle der Errichtung von Photovoltaikanlagen, auf den von diesen überständigen Flächen, von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

7. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – nach DIN 4109-1: 2018 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

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

8.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je angefangener 6 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

B Bäume I. und II. Ordnung – HST, StU 16/18:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Tilia cordata	Winterlinde

8.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot belegte Fläche P 1 im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ist flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. nachstehender Pflanzliste (A und B) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In de Pflanzung sind in einem Abstand von max. 10 m Bäume I. Ordnung (Pflanzliste B) fortlaufend zu integrieren. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A Sträucher/ Bäume II. Ordnung- vStr 3xv:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

B Bäume I. Ordnung – HST, StU 16/18:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

8.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot belegte öffentliche Grünfläche zwischen der festgesetzten „Fläche für die Wasserwirtschaft“ und der Straßenverkehrsfläche (P 2) und die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche entlang des westlichen Randes der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (P 3) ist jeweils mit einer blütenreichen, regionalen Saatgutmischung (z.B. Saaten-Zeller, Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ für das Westdeutsche Tiefland mit Weserbergland) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot belegte öffentliche Grünfläche südlich der Bruchstraße (P 4) ist flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste (s. Festsetzung 8.2) zu begrünen, zu pflegen und als frei wachsender Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Anpflanzung ist auf einer Länge von max. 20% (17m) zulässig.

8.5 Die vorhandenen Grünsubstanzen innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche (P 5), sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

8.6 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

8.7 Auf den an der Bruchstraße festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume ist je eine Stieleiche (Quercus robur) 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.8 Auf den an der Jodenstraße sowie auf den am Philosophenweg festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume ist je ein heimischer, standortgerechter Baum 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. WERBEANLAGEN
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10 m² zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschritten werden.

2. EINFRIEDUNGEN
Die Gewerbegrundstücke GE 1, GE 1* und GE 2 sind allseitig zu den Grundstücksgrenzen mit Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer gemäß Nachbarschaftsrecht zulässigen Höhe auf einer Tiefe von min. 1,00 m einzufrieden. Hiervon ausgenommen sind diejenigen Bereiche, die unmittelbar an die Fläche P 1 (s. textliche Festsetzung 8.2) angrenzen.
Das Gewerbegebiet GE3 ist entlang der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenzen mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen bis zu einer gemäß Nachbarschaftsrecht zulässigen Höhe auf einer Tiefe von min. 1,00 m einzufrieden.
Ausgenommen sind Zufahrtsbereiche in einer Breite von max. 10,00 m, wobei je Grundstück ein Zufahrtsbereich zulässig ist. Zäune und Mauern sind nur hinter dem o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. vorgenommen werden dürfen. Für die im Kleinweiher laichenden Amphibienarten ist während der Bauphase zu berücksichtigen, dass diese ungehindert zwischen Landlebensraum und Gewässer an- und abwandern können. Potenzielle Hindernisse wie Baugruben, Wälle etc. sind so zu gestalten, dass die Tiere diese selbstständig überwinden können. Um dies zu gewährleisten ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung einzuplanen.

2. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Erste Erdbewegungen sind nichtzeitig (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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. BERGBAU
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf.

4. ALTLASTEN
Im Südwesten des Plangebietes wurden im Umfeld des bestehenden Teiches Bodenbelastungen festgestellt. Vor Aufnahme der vorgesehenen Nutzung ist der Oberboden zusammen mit den nachfolgenden Verfüllungen auf Eignung für Bebauung und auf einer Deponie entsprechend zu entsorgen. 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 angetroffen werden.

5. KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen sich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen erkennen, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Direkt angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich im Bereich der Bahn Stellungsbereiche. Für den Fall, dass in diesem Bereich Maßnahmen geplant sind, muss eine Absuche erfolgen.
Baumaßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben 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 beachten.

6. 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 sind vertraglich Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

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

8. LEITUNGEN
Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Eingriffsvorhaben und den 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.

9. FASSADENBEGRÜNUNG
Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen.

10. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT
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 Kleinkäfer 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 insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

11. 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.

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 Januar 2021 .

Coesfeld, ...

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ...

i.A. .....

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

Coesfeld, ...

Die Bürgermeisterin

i.A. .....

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

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

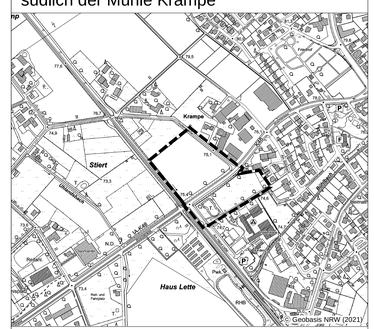
i.A. .....

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).
Planzeichenverordnung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), 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. 559), 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. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 158
"Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen südlich der Mühle Krampe"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	24.09.2021	Entwurf
Bearb.	DA/KW	
Plangröße	126 x 85	
Maßstab	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 – D- 48653 Coesfeld
Telefon (02541 9008 0 – Fax 9008 100
stadtplaner@wolterspartner.de