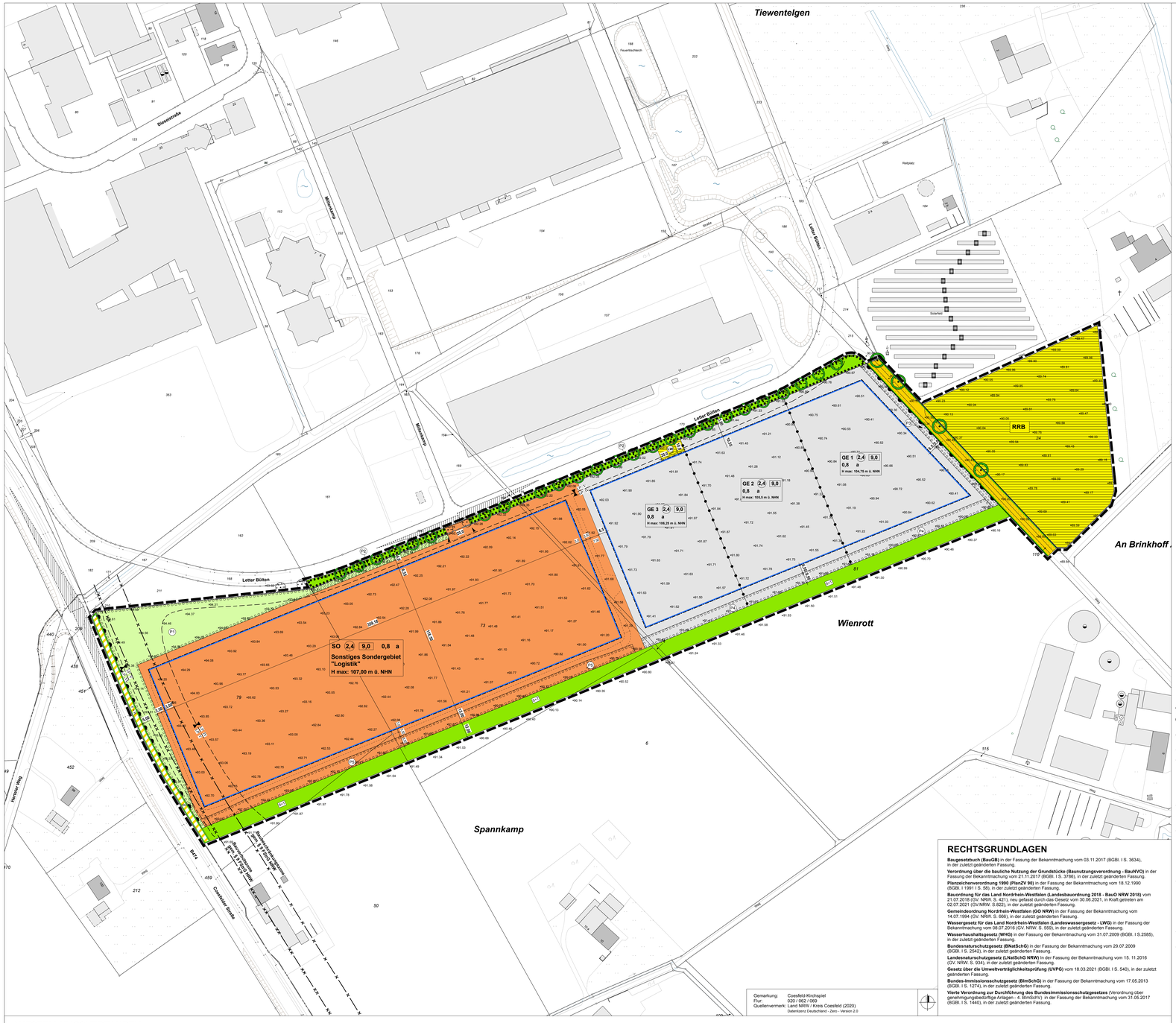

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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
- SO — Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 9,0 — Baumassenzahl
- 2,4 — Geschoßflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- H max: — Maximale Bauhöperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

- a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - < F + R > — Fußweg / Radweg
- Straßenbegleitgrün

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
  - LW — Löschwasserversorgung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
  - SV — Schutz- und Trenngrün

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

- Zu erhaltene Einzelbäume

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

- 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 Festsetzungen Nr. 7.2 - 7.8

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- XX — Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW
- Baubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW
- LEK V — Lärmpegelbereiche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) 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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäude mit Hausnummer
- 90.95 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN
- Flur 19 — Flurnummer
- 123 — Flurstücksnummer
- 5.0 — Bemaßung in Meter
- Bestandsbaum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Logistik"

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Logistik" dient der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen, die logistischen Nutzungen dienen. Zulässig sind:

- Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung (Lagerhäuser und Lagerplätze) und der Kommissionierung von Gütern dienen.
- Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind.
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie.

1.2 Gewerbegebiet
Die Gewerbegebiete 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.

1.2.1 GE 1:
In den mit GE 1 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. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse VI und V (lfd. Nr. 161 - 199), wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.2.2 GE 2 / GE 3:
In den mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (lfd. Nr. 1 - 160) 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. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen V und IV (lfd. Nr. 37 - 160) soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 81 - 160), wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.2.3 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 – GE 3) sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.

1.2.4 Im Rahmen der Festsetzungen 1.1, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK in dB Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	LEK in dB Nacht (22:00 Uhr – 06:00)
GE 1	68	53
GE 2	70	55
GE 3	68	53
SO	60	45

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten – als seltene Ereignisse im Sinne der Nr. 7.2 der TA Lärm zulässig sind.

1.2.5 Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) werden im Plangebiet ausgeschlossen.

1.2.6 Einzelhandel ist in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 – GE 3) – mit Ausnahme der Vertriebsformen Versandhandel und Click & Collect (jeweils ohne Verkaufsraum) – ausgeschlossen.

1.2.7 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 – GE 3) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO unzulässig.

1.2.8 In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 – GE 3) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.

1.2.9 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.

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 Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 12 (6) BauNVO nur Stellplätze und gem. § 14 (2) BauNVO nur die der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen zulässig.

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

5.1 Pkw-Stellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.

5.2 Im Plangebiet 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 dies 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.
Alternativ können auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen oder Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen errichtet werden.

5.3 Dachflächen mit einem hohen Anteil (> 20 % der Gesamtdachfläche) an Materialien, die zu signifikanten Belastungen des Niederschlagswassers mit gewässerschädlichen Substanzen führen, (DWA-A 102-2/BWK-A 3-2; Flächengruppe ßD 1 und 2) sind nicht zulässig.
Hinsichtlich der Hof- u. Wegeflächen, den Verkehrsflächen sowie den Betriebsflächen ist auszuschließen, dass die Belastungskategorie II gemäß DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 überschritten wird.

6. 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.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R'w,res in DB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	30
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Ausschluss schutzwürdiger Räume
Innerhalb des im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Bereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 70 db(A) tags sind im Sinne der DIN 4109-1:2018 schutzwürdige Räume nicht zulässig. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn eine Minderung der Verkehrsgeräusche durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 70 dB(A) tags sichergestellt ist.

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

7.1 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

7.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (P 1, P 3 - P 5) sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Bäume I. Ordnung - HST, StU (18/20):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher - Str 2xv (80/100, 100/150):

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.3 Innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünfläche P 1 ist im ummittelbaren Anschluss an das festgesetzte Sondergebiet die Errichtung einer Feuerwehrbewegungsfläche (7 m x 12 m) zulässig.

7.4 Innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Pflanzgebot belegten Fläche P 5 im Süden des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Logistik" ist die Errichtung von max. vier Feuerwehrbewegungsflächen (je 7 m x 12 m) zulässig. In den Bereichen zwischen den Feuerwehrbewegungsflächen und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist für die Notentwässerung jeweils eine 3 m breite Unterbrechung des Pflanzgebotes (P 5) vorzusehen.

7.5 Zum Zwecke der Notentwässerung ist im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 je Baugrundstück eine 3 m breite Unterbrechung des Pflanzgebotes (P 4) zulässig. Als Ersatz für den hierdurch verursachten Ausfall der Gehölzpflanzung sind Ersatzpflanzungen in gleicher Qualität auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

7.6 In dem festgesetzten Sondergebiet „Logistik" sind die südlichen und westlichen Gebäudefassaden in den Teilbereichen, in denen die angrenzenden, mit einem Pflanzgebot belegten Flächen P 1 und P 5 für die Errichtung der Feuerwehrbewegungsflächen unterbrochen werden, auf einer Fassadenlänge von mind. 12 m über die gesamte Fassadenhöhe mit Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Kletterpflanzen zum nächstehender Pflanzliste zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Kletterpflanzen:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernrebe
Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis ternifiora	Rispenblütige Waldrebe
Vitis coignetiae	Prächtige Weinrebe
Vitis amurensis	Amurrebe
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen

7.7 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen P 4 und P 5 ist in einem fortlaufenden Abstand von 7,5 m eine Baumreihe aus heimischen, standortgerechten Einzelbäumen (3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumreihe in der mit P 5 festgesetzten Fläche darf für die Errichtung von max. vier Feuerwehrbewegungsflächen mit einer Länge von jeweils 12 m unterbrochen werden.

7.8 Die vorhandenen Grünsubstanzen innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten öffentlichen Grünfläche südlich der Straße Letter Bülten (P 2) sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Eine Unterbrechung der mit dem Erhaltungsgebot belegten Fläche (P 2) ist entlang der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 zur Errichtung von Grundstückszufahrten zulässig.
In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 – GE 3 ist jeweils die Errichtung einer maximal 10 m breiten Zufahrt zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Material und Farbe von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden sind auf den Charakter des jeweiligen Bau(k)örpers abzustimmen.
Je Fassadenseite darf die Fläche der Werbeanlagen maximal 5 % der Fassadenfläche umfassen. Dabei wird die Höhe der Werbeanlage auf maximal 4 m, die Breite auf maximal 25 m und die Anzahl der Werbeanlagen auf 3 je Fassadenseite begrenzt (Ausnahmen hiervon sind möglich).
Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen Signalfarben sind im Plangebiet unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig. Bezogen auf das Geländeniveau dürfen sie eine Höhe von 5 m und eine Breite von 4 m nicht überschreiten. Ihre Werbefläche darf nicht mehr als 10 m² umfassen.
Überhalb der Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

2. EINFRIEDUNGEN
Zur Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur südlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb des Plangebietes nur begrünte Zäune oder Hecken aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Unbegrünte Zäune sind in der Höhe der Hecke auf der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. von der südlichen Plangebietsgrenze abgewandten Seite hinter den Hecken 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. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
In der Zeit vom 15.03. – 30.06. dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden.

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 Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).
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 (§ 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
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 Untergrundgegebenheiten treten.

5. KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist für den westlichen Bereich eine Bombardierung festgestellt worden. Entsprechend ist hier eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundflächen erforderlich.
Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf ungewöhnliche 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. SCHMUTZWASSER
Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über private Einzelpumpwerke mit Anbindung an eine geplante öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung. Die Druckrohrleitung erhält einen Anschluss an die Freilandgefällekanalisation im Mühlenkamp, nördlich des Plangebietes. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Schmutzwasser ist mittels privat zu errichtenden und zu betreibenden Einzelpumpwerken in die geplante öffentliche Druckrohrleitung einzuleiten. Bei der Bemessung des öffentlichen Schmutzwassernetzes wurde von einer Ansiedlung von Betrieben mit geringem Wasserverbrauch ausgegangen. Die maximale betriebliche Schmutzwasserabflussspende ist gem. DWA-A 118 auf 0,5 l/ (s*ha) festgelegt.

7. NIEDERSCHLAGSWASSER
Die Niederschlagswasserbeseitigung wird über ein öffentliches Regenwasserkanalsystem mit Regenrückhaltung und Einleitung sowie anschließender gedrosselter Einleitung in den Bühlbach vorgesehen. Für die Gewerbegrundstücke besteht eine Anschlusspflicht an dieses System. Der Anschluss der Gewerbegrundstücke an das Niederschlagswassersystem erfolgt im im Süden des Plangebietes im Bereich der von Bepflanzung freizuhaltenden Notentwässerungsstrassen (s. textliche Festsetzung 7.5) und ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.

8. 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 gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen. Es ist grundsätzlich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen. Dieser dient dem Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens. Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zur Überflutung von Gebäuden kommt.
Es ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis T=100a (100 jährliches Ereignis) dem entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verlaufenden öffentlichen Niederschlagswasser- und Hochwassersschutzsystem zugeführt wird.

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

10. ANSAUVERBOTS-/BESCHRÄNKUNGSZONE
Bäuliche Anlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone (gemessen 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 474) unzulässig und bedürfen nach der Anbaubeschränkungszone (gemessen 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 474) der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

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

12. 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 Ziele 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 Kleinsäugetieren 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 Vergleichsarbeiten einzusetzen.

INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG
Für die Außenbeleuchtung sind insektenärztliche, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß), zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

13. 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.

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) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), 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.

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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundes-Immissions