

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungen gegenüber dem Stand der erneuten Offenlage (26.02.-28.03.22) sind in Rot gekennzeichnet.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3 sind, sofern nicht anders festgesetzt, die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Nicht zulässig sind die gem. die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- Gartenbaubetriebe

Außerdem sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegt (800 m² Verkaufsfläche gem. BVerwG, 24.11.2005 – BVerwG 4 C 10.04) und nur nicht zentrenrelevante Sortimente gem. der „Coesfelder Liste“ als Hauptsortiment gehandelt werden (Stand+Handel 2011: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Coesfeld, S. 145-148). Als nicht zentrenrelevant gelten nachfolgende Sortimente der „Coesfelder Liste“

- Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
- Bettwaren (nur Matratzen)
- Boote
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör
- Kinderwagen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen / Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Sonstiger, anderweitig nicht in der „Coesfelder Liste“ genannter, Einzelhandel

1.1.1. MI 1, MI 2, MI 2*:

Ergänzend zu der Festsetzung 1.1 ist in den mit MI 1, MI 2 und MI 2* gekennzeichneten Bereichen die gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ nicht zulässig. Darüber hinaus sind folgende gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis und durch eine verkehrstechnische Untersuchung die Unbedenklichkeit sichergestellt wird.

1.1.2. MI 3:

In der mit MI 3 bezeichneten Fläche ist ergänzend zu der Festsetzung 1.1 die gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstellen“ ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit sichergestellt wird.

1.2. Fremdkörperfestsetzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO)

In dem mit MI 2* bezeichneten Teil ist die Erneuerung vorhandener Anlagen des Kabel- und Montagebauunternehmens (ein Betriebsgebäude inkl. angebautem Lagergebäude, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf dem Dach des Betriebsgebäudes, ein Lagerplatz mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge) allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist und dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen kommt sowie an den Grenzen der so bezeichneten Fläche nachts (22:00 – 06:00 Uhr) und an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (9) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) und §§ 18 bis 20 BauNVO)

2.1. Höhenlage der Gebäude

2.1.1. Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhen (TH) sowie die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen definiert sich über die oberste Kante eines Daches. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First am Scheitelpunkt des Bogens.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

2.1.2. In den Mischgebieten MI 2 und MI 2* werden die maximal zulässigen FH und TH in Abhängigkeit der in Festsetzung B 1 zulässigen Dachformen (Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sowie Flachdächer (FD)) festgesetzt.

2.1.3. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Lüftungsanlagen, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3 sind maximal zwei Vollgeschosse i.S.d. § 2 (6) BauO NW zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. §§ 22 (2) und (4) und 23 (3) BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

In den festgesetzten Mischgebieten MI 2, MI 2* und MI 3 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3.2. Abweichende Bauweise

In dem mit MI 1 bezeichneten Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelänge (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gemäß BauO NW einzuhalten sind.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

1. Dachformen und Dachneigung

1.1. In den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 2* und MI 3 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Flachdach (FD)	
Satteldach (SD)	Dachneigung bis zu 50°
Walmdach (WD)	Dachneigung bis zu 50°

Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports.

1.2. Abweichungen hiervon in Form von gemischten Dachformen (z.B. Satteldach und Flachdach) sind ausnahmsweise zulässig, wenn die vorgegebenen Höhenbegrenzungen (s. Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2) sowie die für die jeweilige Dachform vorgegebene Dachneigung nicht überschritten werden.

2. Werbeanlagen

- 2.1. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 10 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 2.2. In den Mischgebieten MI 1 und MI 3 ist die OK bei freistehenden Werbeanlagen auf max. 86,00 m ü. NHN beschränkt, in den Mischgebieten MI 2 und MI 2* sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer OK von max. 86,50 m ü. NHN zulässig. Oberhalb der festgesetzten OK und FH gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 und 2.1.2 sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.3. Ausnahmsweise dürfen freistehende Werbeanlagen die in der Festsetzung B 2.2 festgesetzten max. Höhen um bis zu 2,00 m überschreiten, wenn es sich um Fahnenmasten handelt und das Banner max. 5 m² groß ist.

C HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

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

2. BERGRECHTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" (Eigentümer ist das Land Nordrhein-Westfalen) sowie über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Wilhelm IV" und "Wilhelm VI" (Privateigentum).

3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände oder Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der/die Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

4. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

7.1. 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.

7.2. Weitere 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.

7.3. 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.

7.4. Insektenfreundliche Beleuchtung

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

8. EINSICHTNAHME DER VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.