

AUFSTELLUNGSVERFAHREN		RECHTSGRUNDLAGEN	
Planungsdzie: Die Planung erfolgt entsprechend des § 1 der Planungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemessungsbegleitend. Die Planung erfolgt vom Kostentstand von April 2020. Coesfeld, Coesfeld. öffentl. best. Vermessungsgesellschaft	Entwurf und Bearbeitung: Die Bürgermeisterei Fachbereich 02 - Planung - Bauordnung - Verkehr Coesfeld. Die Bürgermeisterei I.A.	Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.12.2020 gemäß § 2 und § 2a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am 29.01.2021 ortsbekannt gemacht worden. Coesfeld. Die Bürgermeisterei I.A.	Satzungsbeschluss: Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW am ... als Satzung beschlossen worden. Coesfeld. Die Bürgermeisterei I.A.
Bekanntmachung: Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden durch den Hinweis auf die best. 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 Bürgermeisterei I.A.		Bekanntmachung: Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden durch den Hinweis auf die best. 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 Bürgermeisterei I.A.	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 11 BauNVO**
- GE Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
 - SO Sonstiges Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAD DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 5.0 Baumsatzzahl
 - 2.4 Geschäftlichkeitszahl
 - 0.8 Grundflächenzahl
- H max:** Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Stabsverkehrsfläche
 - Stabsverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - Fußweg / Radweg
 - Stabsbegrenzung
- EW-BW AUSFAHREN UND ANSCHLÜSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**
- Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ANLAGEN, DIE DEN KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbehebung
 - Zweckbestimmung:
 - Regenabfuhr
 - Lochwasserabfuhr
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Private Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Schutz- und Trennung
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- zu erhaltende 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
 - vgf. textliche Festsetzungen Nr. 7.2 - 7.8
- SONSTIGE PFLANZEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Bauerbotzone gem. § 9 Bundesforstgesetzes FStG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz SWVG NRW
 - Baubeschränkung gem. § 9 Bundesforstgesetzes FStG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz SWVG NRW
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Sichtweise - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,2 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Bestandshöhe in Meter ü. NNH

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

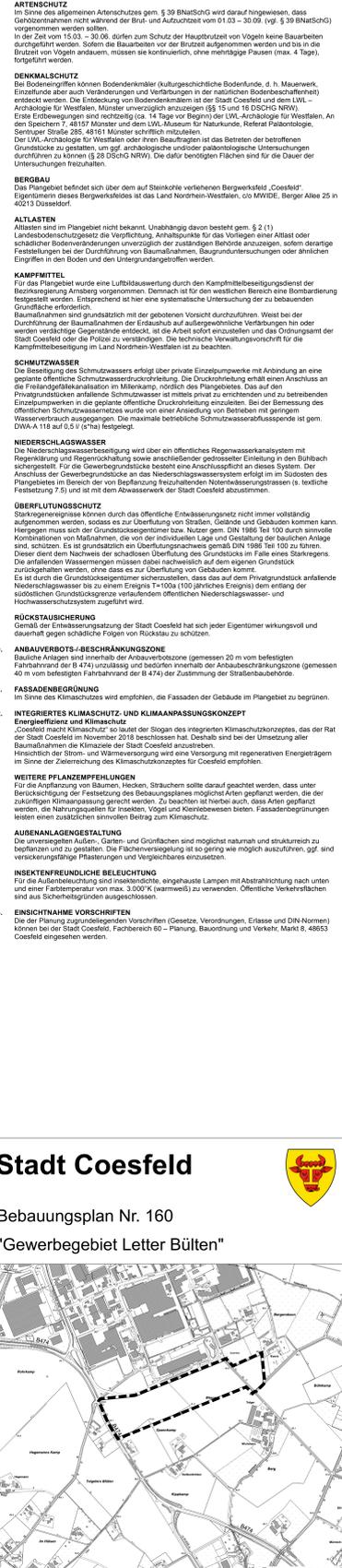
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 BauNVO

- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzgesetzes, § 39 BtNatSchV wird darauf hingewiesen, dass Gebietsmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BtNatSchV) vorgenommen werden sollen.
In der Zeit vom 15.03. - 30.09. 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 mehrwöchige Pausen (max. 4 Tage), fortgesetzt werden.
- DEKUNALSCHUTZ**
Bei Bodensprengen können Bodendestruktur (kulturgeographische Bodendestruktur), d. h. Mauerwerk, Einfriedung aber auch Wandmalereien und Verzierungen in der natürlichen Bodensprengertiefe entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendestruktur ist der Stadt Coesfeld und dem LWL Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzumelden (§ 5 i.V.m. § 18 DSchG NRW). Erste Erkundungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spiechweg 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Serrhauer Straße 488, 48163 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Serrhauer Straße 488, 48163 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Serrhauer Straße 488, 48163 Münster schriftlich mitzuteilen.
- BERGBAU**
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Stankofe verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“. Eigentümern dieses Bergwerkfeldes ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MPVDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf.
- ALTLAGEN**
Das Plangebiet befindet sich nicht. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Altlasten- und Bodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Bodensprengen, Bohrungsuntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
- KÄMPFMITTEL**
Für das Plangebiet wurde eine Luftüberführung durch die Kampfmittelbeihilfungsstelle der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist für den westlichen Bereich eine Bombardierung festgelegt worden. Entsprechend ist hier eine systematische Untersuchung der zu behandelnden Grundfläche erforderlich.
Die Untersuchung ist grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Wenn bei der Durchführung der Maßnahmen der Einsatz von luftaufgetragenen Pestiziden bei oder wegen verdächtiger Gegenstände erfolgt, ist der Einsatz sofort anzukündigen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technische Vertiefungsvorschrift für die Kampfmittelbeihilfung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.
- SCHMUTZWASSER**
Die Behebung von Schmutzwasser erfolgt über private Einzelpumpwerke mit Anbindung an eine getrennte öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die Druckrohrleitung erhält einen Anschluss an die Freilandabwasserkanalisation in Mitternagel, nördlich des Plangebietes. Das auf dem Privatgrundstück angelegte Schmutzwasser ist mittels einer Antriebspumpe zu erheben und zu bestehenden Einleitpunkten in die getrennte öffentliche Druckrohrleitung einzuleiten. Bei der Bemessung des Plangebietes im Bereich der von Planung herzuführenden Notwasserentlastungen ist die textliche Festsetzung 1.7) und mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
Die Niederschlagswasserbehebung wird über ein öffentliches Regenwasserkanalnetz mit Regenklär- und Regenüberlauf sowie anschließender getrennter Einleitung in den Bülbitbach sichergestellt. Für die Gewerbestandteile besteht eine Antriebspumpe an diesem System. Der Anschluss der Gewerbestandteile an das Niederschlagswassersystem erfolgt im Südosten des Plangebietes im Bereich der von Planung herzuführenden Notwasserentlastungen in textliche Festsetzung 1.7) und mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.
- ERLEBUNGSSCHUTZ**
Starkevermutliche können durch das öffentliche Einlassensetzungsrecht nicht immer vollständig abgedeckt werden, sodass es zur Überführung von Straßen, Gebäuden und Gebäuden kommen kann. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination 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 ziehen. Dieser dient dem Nachweis der schädlichen 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 Grundstückeigentümer sicherzustellen, dass das auf dem Privatgrundstück angelegte Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis T=100a (100-jährliches Ereignis) den entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden öffentlichen Niederschlagswasser- und Hochwasserschutzsystem zugeführt wird.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
Gemäß der Erläuterungsangabe der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu wehren und demnach gegen schädliche Folgen von Rückstau zu wehren und demnach gegen schädliche Folgen von Rückstau zu wehren.
- ANBAUVERBOTS-/BESCHRÄNKUNGSZONE**
Die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemessenen 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 474 unzulässig und bedürfen innerhalb der Anbaubeschränkungzone (gemessen 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 474) der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde.
- FASSENBEREINIGUNG**
Im Sinne des Klimaschutzgesetzes wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen.
- INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ UND KLIMANANPASSUNGSKONZEPT**
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 ist 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 Bebauungsplans möglichst Arten gefördert werden, die der zukünftigen Klimaresilienz gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gefördert werden, die Nahrungspflanzen für Insekten, Vögel und Kleintiere bieten. Fassadenbegrünungen helfen einen zusätzlichen klimatischen Beitrag zum Klimaschutz.
- AUßENANLAGEGESTALTUNG**
Die unversehrten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu gestalten und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vorgeländersysteme zu verwenden.
- INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG**
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten mit Abschirmung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind aus Insektenfreundlichkeit auszuzeichnen.
- EINSCHNITTREGELVORSCHRIFTEN**
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 02 - Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 160

"Gewerbegebiet Letter Bülden"



WP / WoltersPartner
 Entwurf: 13.04.2022
 Bearb.: DAKW
 Planstab: 1:50
 Maßstab: 1:1.000
 WP / WoltersPartner
 Deutscher Rechts- u. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH
 www.wolterspartner.de