



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- MU** Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
  - GE** Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,0** Baumassenzahl
  - 0,6** Grundflächenzahl
  - IV** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - H max:** Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NN als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- a** Abweichende Bauweise
  - o** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- o** Straßenverkehrsfläche
  - o** Straßenbegrenzungslinie

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- o** Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
  - o** Zweckbestimmung:
  - o** Elektrizität

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
  - o** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - St** Stellplätze
  - o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger
  - o** Lampegebiete

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- o** Flurgrenze
  - o** Flurstücksgrenze
  - o** Gebäude mit Hausnummer außerhalb Geltungsbereich
  - o** Gebäude mit Hausnummer innerhalb Geltungsbereich
  - o** Bestandhöhen in Meter ü. NN (Geopalt NRW)
  - o** Bestandhöhen in Meter ü. NN (Kanaldecke)
  - o** unterirdische Leitung

#### FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 35 - 45 °** Dachneigung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### gemäß § 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**
- 1.1.1 Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007 unter der Nr. (Abstandsliste)) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
- 1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höheres Abstandsformel), wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutz nachweislich die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- 1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsrat und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
- 1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und/oder Darbietungen dienen, unzulässig.
- 1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Coesfelder Sortimentsliste (2023) unzulässig.

Coesfelder Sortimentsliste gem. Fortschreibung des Einzelhandelskataloges für die Stadt Coesfeld (derzeit in Bearbeitung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nr. nach Bundesregierung	Bezeichnung nach WZ 2008
Ausstattung	27.71	Ausstattung
Autosport	27.72	Autosport
Autosport (ohne Sportbetriebe)	27.73	Autosport (ohne Sportbetriebe)
Bücher	47.61	Bücher
Bücher (ohne Campingbedarf)	47.62	Bücher (ohne Campingbedarf)
Campingartikel	47.63	Campingartikel
Elektronik	47.64	Elektronik
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.65	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.66	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.67	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.68	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.69	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.70	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.71	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.72	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.73	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.74	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.75	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.76	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.77	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.78	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.79	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.80	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.81	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.82	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.83	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.84	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.85	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.86	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.87	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.88	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.89	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.90	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.91	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.92	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.93	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.94	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.95	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.96	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.97	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.98	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	47.99	Elektronik (ohne Campingbedarf)
Elektronik (ohne Campingbedarf)	48.00	Elektronik (ohne Campingbedarf)

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

**Plangrundlage:** Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2023.

**Entwurf und Bearbeitung:** Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2023.

**Entwurf und Bearbeitung:** Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2023.

**Entwurf und Bearbeitung:** Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2023.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Bekanntmachung**

Dieser Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB öffentlich 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.

**Die Bürgermeisterin**

Coesfeld, .....  
Die Bürgermeisterin

- 1.1.6 Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen 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 Hauptgeschäft besteht und die Verkaufsstelle des Annex-Handels der Betriebsfläche des Hauptbetriebes flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Verkaufsstellen, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sowie solche Waren, die als branchenspezifische Zubehör zu betrachten sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Darüber hinaus können im Plangebiet ausnahmsweise Tankstellenbetriebe mit einer Verkaufsstelle von maximal 150 qm zugelassen werden.
- 1.2.1 Urbanes Gebiet
- 1.2.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und/oder Darbietungen dienen, unzulässig.
- 1.2.3 In dem Urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Coesfelder Sortimentsliste (2023) (s. textl. Festsetzung 1.1.5) unzulässig.
- 1.2.4 Innerhalb des Urbanen Gebietes ist gem. § 8 (4) BauNVO in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- 1.2.5 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind die gem. § 8a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 u. 4 BauNVO u. § 18 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NNH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauarbeiten für Aufzüge, Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Dabei ist ein Abstand von der Gebäudeaußenkante von mind. 1,50 m einzuhalten.
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO genannten baulichen Anlagen ist zulässig, sofern und soweit diese vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits genehmigt war.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudenutzungen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Bei der Neuerichtung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
6. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsräume
- Lärmpegelbereich IV:** Außenräume in Wohnungen und Ähnliches R<sub>w,ges</sub> = 40dB R<sub>w,ges</sub> = 35dB
- Lärmpegelbereich V:** Außenräume in Wohnungen und Ähnliches R<sub>w,ges</sub> = 45dB R<sub>w,ges</sub> = 40dB
- Lärmpegelbereich VI:** Außenräume in Wohnungen und Ähnliches R<sub>w,ges</sub> = 48dB R<sub>w,ges</sub> = 43dB
- Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind innerhalb des Plangebietes mit verkehrlichen Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen der verkehrbedingten Beurteilungspegel und der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist ein gesondertes Nachweis erforderlich.
7. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Pkw-Stellplatzanlagen sind aus wasserdruchtunfähigen Materialien (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenem Fugen, b > 2 cm) herzustellen.
- 7.2 Je 6 Pkw-Stellplätze ist ein heimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Stellplätze im Urbanen Gebiet im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Geh- und Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume I. und II. Ordnung – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm: Acer campestre, Feldahorn, Acer campestre Eitarj, Kegel-Feldahorn, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Acer platanoides, Spitzahorn, Carya betulus, Hainbuche, Platanus acerifolia, Ahornblättrige Platane, Sorbus thuringiaca fastigiata, Thuringische Weiberrle, Tilia cordata, Winterlinde, Tilia cordata nana, Kleinkronige Winterlinde

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB
1. **AUSSENWAUFLÄCHEN** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerichtung von Gebäuden die Fassaden als Verbundmauerwerk (helle Rot- bis Brauntöne) oder als helle Putzflächen zu gestalten. Darüber hinaus ist eine helle Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.
2. **DACHFORM** Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind die Dächer der Hauptgebäude als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0-20° auszuführen.
3. **WERBEANLAGEN** Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 qm zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschritten werden.
4. **EINFRIEDRUNGEN** Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind als Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausschließlich Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune sind nur hinter, d.h. auf der Straßenseite abgewandten Seite, der Hecke zulässig.
5. **VORGARTEN** Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwegungen - als Pflanzfläche anzulegen und zu unterhalten.

### 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 (PlanZnV 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), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), 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. 354), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2001 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Biene-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

### HINWEISE

1. **ARTENSCHUTZ** Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Abbrucharbeiten sind zum Schutz von Gebäudern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber Fledermäusen ist ganzjährig und rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegleitung erforderlich. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchbegleitung können weitere Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Steilplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktängliche Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampfarten und LED-Leuchten mit einem geeigneten inaktiven Lichtspektrum, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gebäudeflächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
2. **DENKMALSCHUTZ** Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 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, Sentleger Straße 265, 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3. **ALLTASTEN** Altlasten und **schädliche Bodenveränderungen** sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (11) Landesbodenschutzgesetz die Pflicht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
4. **BERGBAU** Das Plangebiet liegt über einem vormals verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.
5. **KAMPFMITTEL** Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdrausch auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmitteleinsatz im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.
6. **RÜCKSTÄNDSCHERUNG** Gem. der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
7. **ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET** Die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgrenzen des Homebachs und des Tüsenbachs gelegenen Flächen sind von jeglicher Bewattung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.
8. **ÜBERLUTUNGSSCHUTZ** 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 Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen abhängig sind, schützen.
9. **BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ** Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dachneigung kein unbeschichtetes Material zu verwenden.
10. **LEITUNGEN** Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Ver-/Entsorgungsträger und dem 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.
11. **INTERGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAPASSUNGSKONZEPT** Energieeffizienz und Klimaschutz „Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschloss. Das Konzept ist 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 Zielvereinbarung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen. Weitere Pflanzenempfehlungen Für die Begrünung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sollte darauf geachtet werden, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaangepasstung gerecht werden, zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Naturgutsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaangepasstung.
- 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.
12. **EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN** Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 04 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

## Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 85 b

"Hansestraße / Dülmener Straße"

Planbereich 1 : 5.000

Stand 29.01.2024 Änderungen nach der Offenlage sind in Rot eingetrag

Bearb. CLKW

Plangröße 106 x 86

Maßstab 1 : 5000

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner

Dräger Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 05441 9883-0 • Fax 05441 9883-100  
staebplan@wolterspartner.de