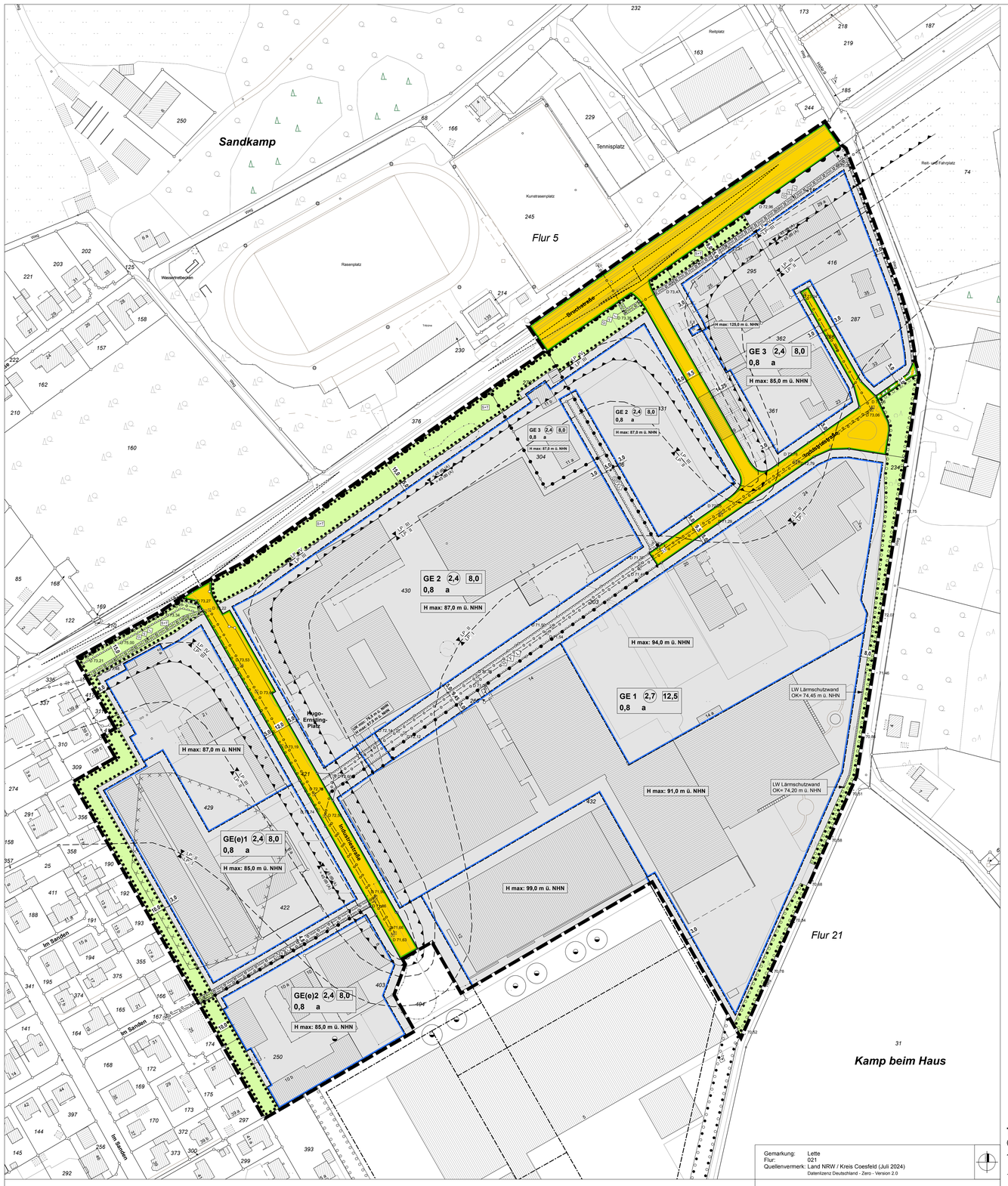


Gemarkung: Lette
Flur: 021
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (Juli 2024)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE1 - GE3 GE(e)1 - GE(e)2 — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen unter Nr. 1

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

(2,4) Geschoßflächenzahl

[10,0] Baumassenzahl

0,8 Grundflächenzahl

H max: Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

UK min: Mindesthöhe Unterkante baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

S+T — Schutz- und Trenngrün

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

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Ver-/Entsorgungsträger

Mit Geh-, Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und Ver-/Entsorgungsträger

Lärmschutzwand LW

OK= 74,45 ü. NHN — Zwingende Höhe Oberkante der Lärmschutzwand in Meter über NHN

LP II / DP II — Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

50 dB (A) / > 50 dB (A) — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer — 72,25 — Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

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

1.1.1 GE (e) 1 und GE (e) 2
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE (e) 1 und GE (e) 2 sind aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung nur Gewerbetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.2 Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind Anlagen für betriebssportliche Zwecke.

1.1.3 In den mit GE 1, GE 2 und GE (e) 1 festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ausgeschlossen.

1.1.4 Die in Gewerbegebieten gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Abweichend hiervon können in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE (e) 1 Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für betriebsbezogene soziale Zwecke können in den festgesetzten Gewerbegebieten abweichend hiervon weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden.

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

1.1.6 In den Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und/oder Darbietungen dienen, unzulässig.

1.1.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind die Vertriebsformen Versandhandel sowie Click & Collect als spezielle Formen des Einzelhandels.

Sortimentsliste für die Stadt Coesfeld gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coesfeld (07/2023)

Zentrenrelevante Sortimente Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ* 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptik
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportbekleidung)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Handu. Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähnadeln, handdistiertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien / Unterhaltungselektronik	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2 aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Angelbedarf) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Angelbedarf)
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Angelbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderahmen/ Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-) Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Zoologischer Bedarf)

*WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Ausnahmsweise können in den mit GE (e) 2 und GE 3 festgesetzten Gewerbegebieten an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von 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 Hauptbetrieb besteht und die Verkaufsfläche des Annex-Handels der Betriebsfläche des Hauptbetriebes flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Verkaufsstätten, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sowie solche Waren, die als branchenübliches Zubehör zu betrachten sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

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 In dem mit GE 1 festgesetzten Gewerbegebiet ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen und betriebliche Verkehrsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2 Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

2.3 Die Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlage ist in der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

2.4 Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen 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 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 VORKEHRUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist in dem mit „Lärmschutzwand" (LW) gekennzeichneten Bereich der Bestand der bestehenden Lärmschutzwand dauerhaft sicherzustellen. Bei Neuerrichtung ist die Höhe der Lärmschutzwand zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.
Die Lärmschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mind. 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand über eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen verfügen.

4.2 Straßenverkehrslärm:
Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel bei rechnerischer Ermittlung gem. DIN 4109-2 zuzuordnen sind. Art und Umfang der passiven Maßnahmen am Gebäude werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel vorgegeben.
Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 7 der DIN 4109-1/2018-1 wie folgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 50 db(A) auftreten (siehe Planeintrag), sind für alle dem Schlafen dienende Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

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

5.1 Je 6 Pkw-Stellplätze ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung 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 Mindestpflanzqualitäten:

B Bäume I. und II. Ordnung – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Tilia cordata	Winterlinde

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

5.3 Die festgesetzten zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.4 Die am östlichen Rand des Plangebietes mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot belegte Fläche auf den Flurstücken 287, 415 und 416 (alle Flur 21, Gemarkung Lette) entlang des Wirtschaftsweges darf je Flurstück zur Errichtung einer maximal 6 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

5.5 Die mit einem Erhaltungsgebot belegte private Grünfläche entlang der Bruchstraße, die nördlich an das Gewerbegebiet GE 2 angrenzt, darf auf einer Länge von maximal 4,5 m für die Errichtung einer Feuerwehrzufahrt in Verbindung mit einem Fuß- und Radweg unterbrochen werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. WERBEANLAGEN
Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen sowie Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig.
Ausnahmsweise kann pro Gewerbebetrieb eine Werbeanlage außerhalb der Baugrenze zugelassen werden. Bezogen auf das Geländeniveau darf die Werbeanlage eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 10 m² umfassen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen (Entfernung, Rodung, auf den Stock setzen) sowie Abbrucharbeiten von Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 zulässig.
Eine Entfernung von Gehölzen bzw. ein Rückbau von Gebäuden während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausschluss von brütenden Vögeln möglich. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen erst im Anschluss an die Nutzung beseitigt werden. Zum Ausschluss von Fledermäusen (Zwergfledermaus), die im Rahmen von Abbrucharbeiten getötet werden könnten, ist ganzjährig eine fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich.

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen, um Dunkelräume zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um Kollisionen von Vögeln an Glasfassaden zu reduzieren, wird empfohlen, nicht spiegelnde bzw. transparente Gläser zu verwenden.

2. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Die Außenbeleuchtung ist zum Erhalt von Dunkelräumen im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen. Erhebliche Störungen geschützter Tierarten durch Blendwirkungen sind zu vermeiden.

3. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).
Gegenüber den Eigentümern oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4. KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet liegen Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vor. Demnach hat in Teilereichen des Plangebietes eine Bombardierung stattgefunden. Darüber hinaus sind Stellungsbereiche bekannt. Für künftige Bauvorhaben wird eine Oberflächensondierung erforderlich. Weist bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

5. ALTLASTEN
Im Westen des Plangebietes befindet sich eine im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragene Altlastenfläche mit der Kennung „333-Co71 Ehem. Aussandungsfläche Lette". Werden bei Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerung Erdarbeiten erforderlich, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld frühzeitig zu beteiligen, um die ordnungsgemäße Verwertung anfallender Aushubmassen sicherzustellen.
Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

6. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW.

7. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Lette / Humberg". Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde und das zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.
Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten.
Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

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 gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

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

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. EINGRIFFSREGELUNG
Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.
Das mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundene Biotopwertdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten (Ökokonto „Gaupel 2" – Teile des Flurstückes 11, Flur 43, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel) ausgeglichen.

12. DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG
Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, die Dächer und Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen.

13. BODEN- / GRUNDWASSERSCHUTZ
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall zu verwenden.

14. 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 Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

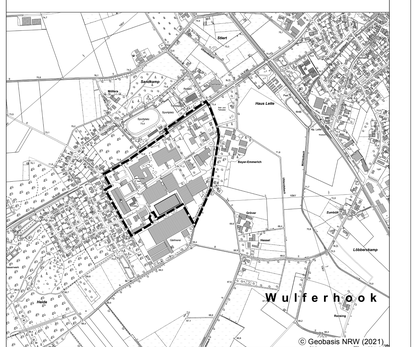
Außenanlagengestaltung
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

15. 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.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 153

"Neuordnung Gewerbegebiet Königsbusch"



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	13.01.2025
Bearb.	DA/KW
Plangröße	101 x 84
Maßstab	1 : 1.000

Verfahrensstand der 2. erneuten Veröffentlichung gem. § 4a (3) BauGB

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 14 • D-48653 Coesfeld
Telefon (0254) 9408 0 • Fax 9408 100
mail@plan@wolterspartner.de

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 April 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 17.12.2020 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 29.01.2021 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), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.2018 (GV NRW S. 421).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW