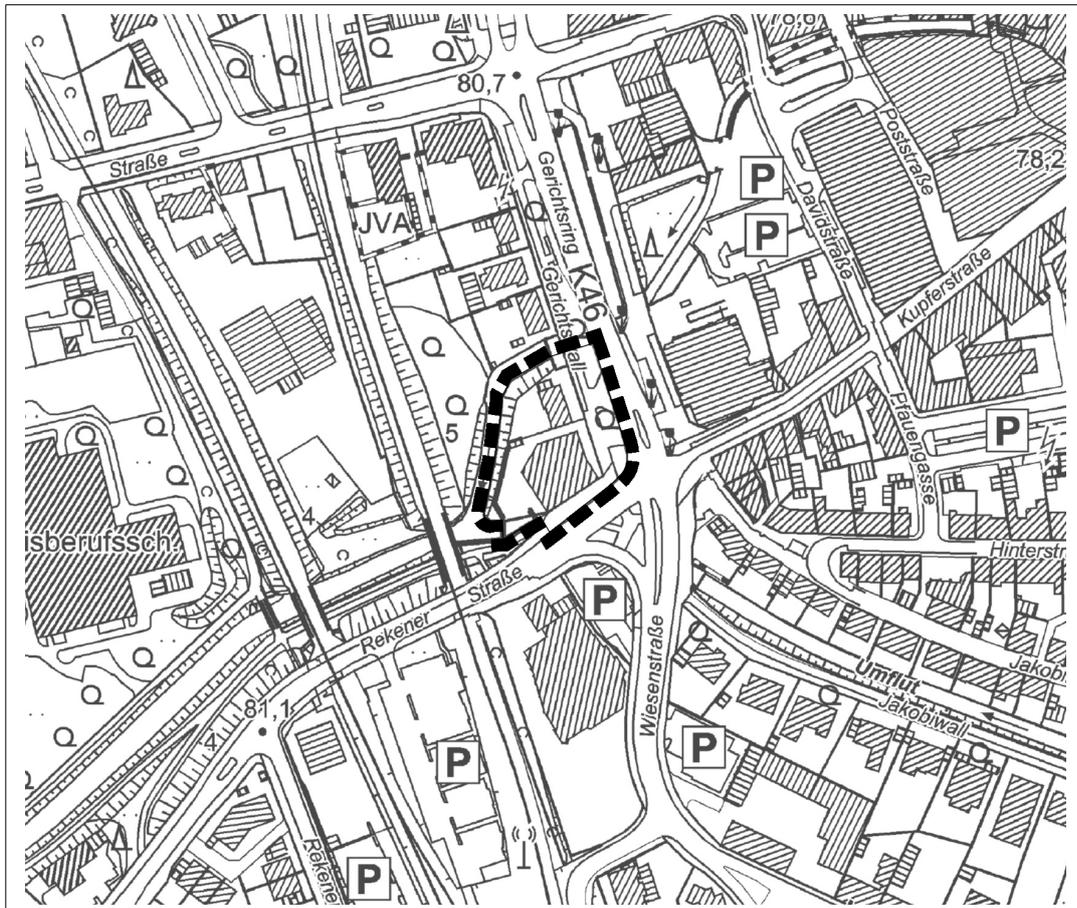


## Textliche Festsetzungen zum

## Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121/5

## „Kupferstraße / Gerichtswall“

Änderungen zur Offenlage sind rot markiert



Stand: März 2025

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Innerhalb des Vorhabenbereiches ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 1) sowie eines Wohngebäudes (Gebäude 2) zulässig. In dem Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 1) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Zulässig sind Büro- und Geschäftsnutzungen sowie soziale Einrichtungen.

### 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 Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

### 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- 3.1 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Garagen und Carports ausgeschlossen.
- 3.2 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Stellplätzen (St) – ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze – und Tiefgaragen (Tg) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Im Vorhabenbereich ist die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Vorhabens mit Elektrizität dienen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einem mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70 % der demnach verbleibenden Dachfläche umfassen.
- 4.2 Stellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen,  $b > 2$  cm) herzustellen.
- 4.3 Zur Vermeidung einer Gewässer- und Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig.

**5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 An den gekennzeichneten Fassaden der geplanten Bebauung sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf.  $R'_{w,ges} = 35$  dB

Büroräume und Ähnliches erf.  $R'_{w,ges} = 30$  dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf.  $R'_{w,ges} = 40$  dB

Büroräume und Ähnliches erf.  $R'_{w,ges} = 35$  dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf.  $R'_{w,ges} = 44$  dB

Büroräume und Ähnliches erf.  $R'_{w,ges} = 39$  dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

$$K_{AL} = 10 \cdot \lg \left( \frac{S_S}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts  $> 45$  dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

- 5.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Errichtung von Außenwohnbereichen in den Obergeschossen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Loggien mit Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von kleiner oder gleich 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig.

**6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.2 Die beiden weichenden Bäume am Gerichtswall sind durch je zwei neu anzupflanzende Einzelbäume (Winterlinde (*Tilla cordata*), Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Zwei Standorte für diese Ersatzpflanzungen werden in der Planzeichnung festgesetzt; zwei weitere Einzelbäume der gleichen Art sind an beliebiger Stelle im Plangebiet zu pflanzen.

## HINWEISE

### 1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten ganzjährig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich. In einem winterkalten Zeitraum (Dezember bis Februar) umfasst die Kontrolle der Gebäude i.d.R. primär eine visuelle Inaugenscheinnahme, bei der Kellerräume und Dachbodenbereiche auf einen Fledermausbesatz hin überprüft werden. Mittels Einsatzes von Videoendoskop können ggf. auch versteckt überwinterte Tiere festgestellt werden. Während der aktiveren Lebensphase der Tiere ist in jedem Fall zusätzlich eine Ein-, Ausflugkontrolle durchzuführen, da hierdurch auch sehr versteckt lebende Individuen besser nachgewiesen werden können. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchbegehung können weitere Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Die Abbrucharbeiten sind zum Schutz von an Gebäude gebundene Vogelarten 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 – neben dem obligatorischen Ausschluss von Fledermäusen – auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.

Gehölzentfernungen, einschließlich des Abhängens von Nisthilfen, sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres möglich. Die Nisthilfen sind in den umliegenden Baumbestand umzuhängen.

### 2. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet liegt ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. § 5 (2) DSchG NRW).

Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehener Bestandsbebauung incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich.

Im Vorfeld dessen ist die Übersendung eines Baugrundgutachtens sinnvoll, da sich daraus u.U. weitergehende Aufschlüsse hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange zeigen.

Bodeneingriffe sollten im Idealfall auf ein absolut notwendiges Minimum reduziert werden. Befunde von besonderer wissenschaftlicher Bedeutung müssen erhalten werden.

Für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ist ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht) wird verwiesen.

### 3. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“, das im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen liegt, sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Andreas Hütte“.

**4. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET**

Die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgrenzen der Berkel und der Umflut gelegenen Flächen sind von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

**5. GEWÄSSERRANDSTREIFEN**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Absatz 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist entlang der Berkel ein Gewässerrandstreifen – gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers – vorzusehen. In der Planzeichnung ist entsprechend in einem Abstand von 3,0 m zur Böschungsoberkante ein Bereich festgesetzt, der von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten ist.

**6. ALTLASTEN**

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen 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.

**7. KAMPFMITTEL**

Für das Plangebiet wurde eine Überprüfung im Hinblick auf das Vorhandensein von Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche 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.

**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 Anlagen abhängig sind, schützen.

**9. RÜCKSTAUSICHERUNG**

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

**10. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT**

**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 sowie zur Klimaanpassung.

**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.

**11. 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.