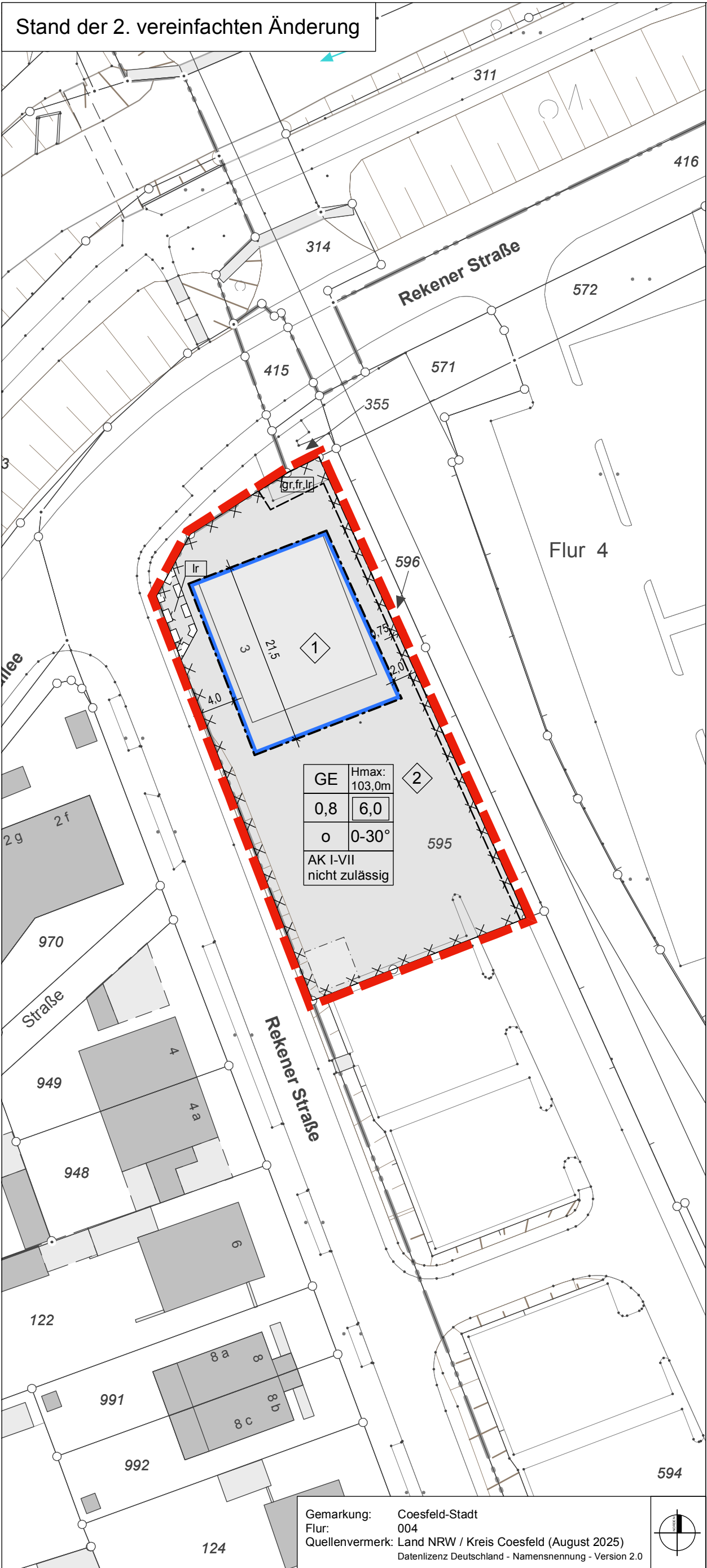
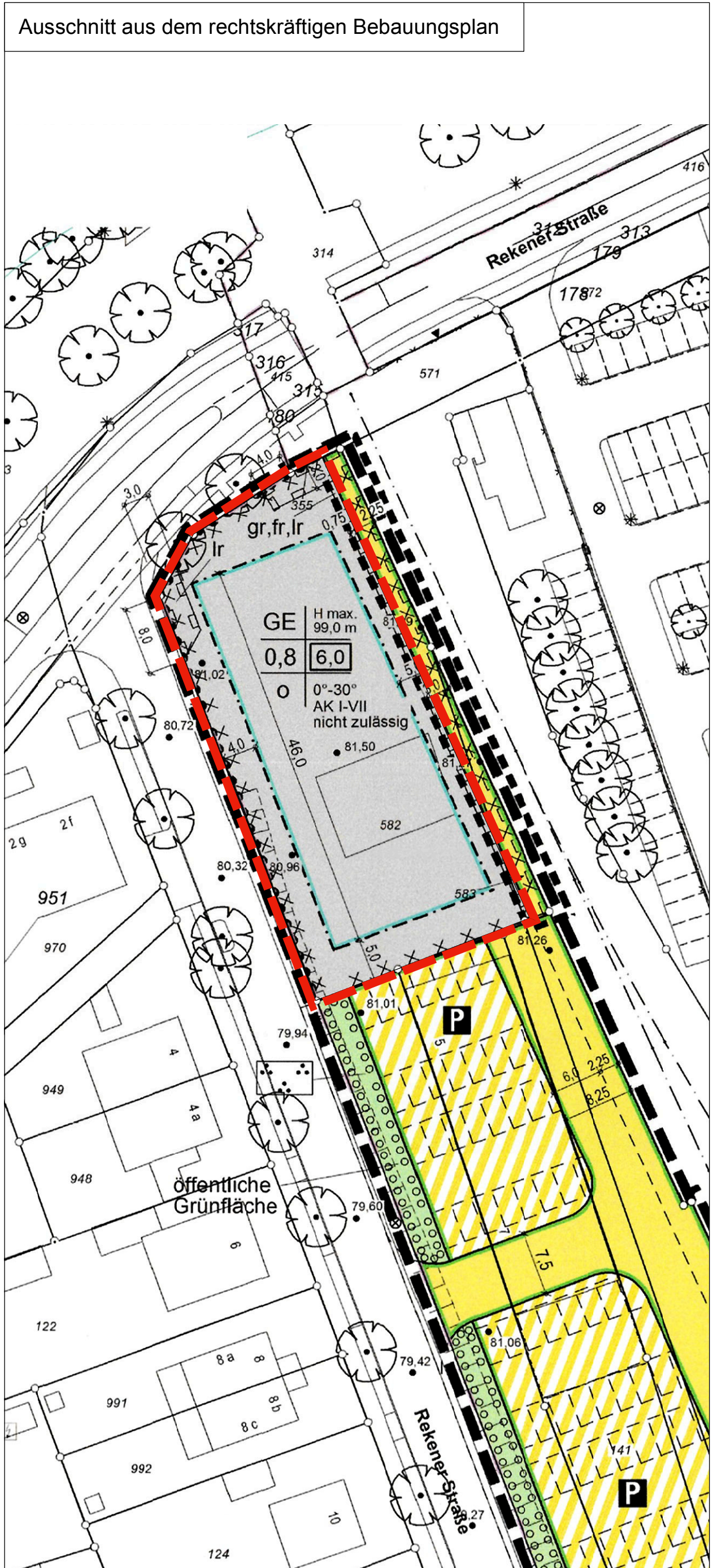




Änderungspunkte für die 2. vereinfachte Änderung

1. Änderung der überbaubaren Fläche
2. Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
3. Änderung der Festsetzung Nr. 5
5. **Nebenanlagen / Stellplätze und Bäume**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und 25a BauGB)
Innerhalb des Gewerbegebietes sind in der Fläche zwischen den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze Nebenanlagen nach §14 BauNVO (mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen / Carports) nicht zulässig.
Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) sind durch Baumkronen zu überdecken. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein klein- bis mittelkröniger, bodenständiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Aktualisierung und Ergänzung der Hinweise
1. **ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber gebäudebewohnende Fledermausarten ist rechtzeitig vor Durchführung von Umbauarbeiten eine qualifizierte fachgutachterliche Kontrolle erforderlich (Ein-, Ausflugskontrolle). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Von einer fachgutachterlichen Kontrolle ist bei Baubeginn in dem Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende März abzusehen.
2. **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 und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 3911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte 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 der Eigentümerin 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).
3. **BERGBAU**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Andreas Hütte“. Eigentümerin des Bergwerksfeld „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eine Gewinnung von Mineralien hat im Bergwerksfeld „Coesfeld“ nicht stattgefunden. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen liegen, in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Auch für das Bergwerksfeld „Andreas Hütte“, dessen letzte Eigentümerin nicht mehr erreichbar ist, ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
4. **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**
Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird hingewiesen.
5. **KAMPFMITTEL**
Für das Plangebiet ist bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Die Bauflächen müssen im Zuge der Baugenehmigung von den Bautätigkeiten sondiert werden. Weitere Abstimmungen sind frühzeitig vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erforderlich.
6. **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.
7. **RÜCKSTAUSICHERUNG**
Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

7. **RÜCKSTAUSICHERUNG**
Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
8. **WASSERVERSORGUNG**
Die Wasserversorgung der einzelnen Grundstücke hat aufgrund vorliegender Bodenbelastungen durch Anbindung an das öffentliche Netz zu erfolgen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
9. **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.
Außenbeleuchtung
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.
10. **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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiet

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

6,0 Baumassenzahl

0,8 Grundflächenzahl

H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung gem. § 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

gr, fr, lr Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

vorhandene Böschung

Flur 10

Flurnummer

Fahrrahnrand

Gebäude mit Hausnummer

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

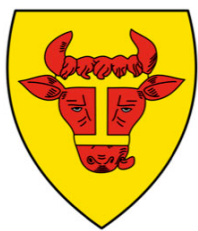
0 - 30 ° Dachneigung

Die textlichen Festsetzungen incl. der Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 "Bahnareal Rekener Straße" gelten auch für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung

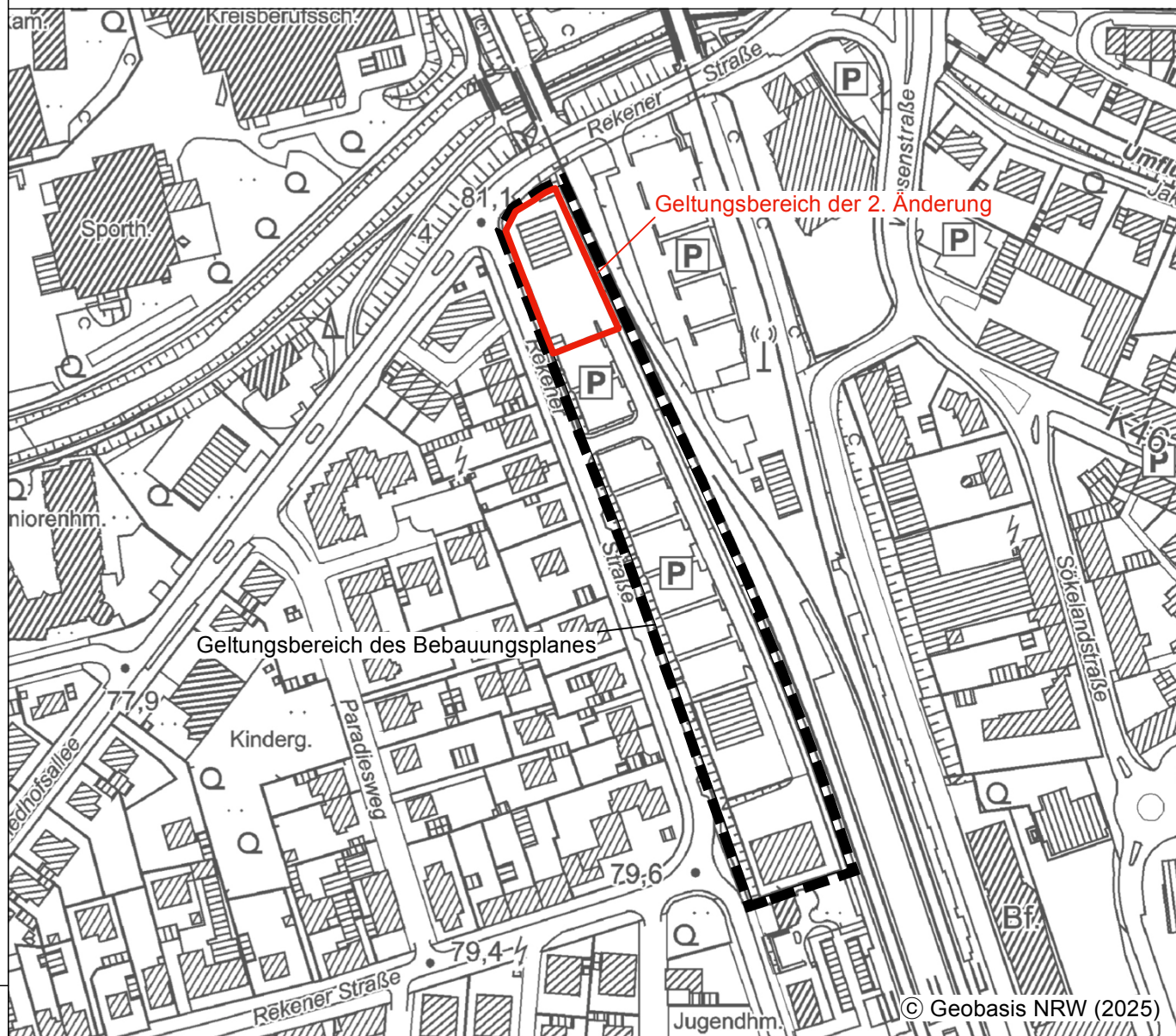
RECHTSGRUNDLAGEN

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 (Bauordnungsverordnung - 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) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Coesfeld



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135
"Bahnareal Rekener Straße"



VERFAHREN

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld,

i.A.

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

Planübersicht 1 : 2.500

Stand	11.09.2025
Bearb.	CL/KW
Plangröße	89 x 46
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daupey Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de