

- Änderungspunkte für die 2. vereinfachte Änderung
- 1 Änderung der überbaubaren Fläche
  - 2 Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
  - 3 Änderung der Festsetzung Nr. 5
  - 4 Aktualisierung und Ergänzung der Hinweise
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 / Trafostationen) nicht zulässig.  
Stellplätze für Personenkraftwagen (PKW) sind durch Baumkronen zu überdecken. Für je angefangene 6 Stellplätze ist ein klein- bis mittelkroniger, bodenständiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. **ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentrfernungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentrfernungen 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-, Ausflugkontrolle). 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.
7. **DENKMALSCHUTZ**  
Das Plangebiet ist als „vermutetes Bodendenkmal“ einzustufen.  
Sollten innerhalb des Bebauungsplangebietes künftig Bauvorhaben oder sonstige mit Bodeneingriffen verbundene Maßnahmen vorgesehen sein, ist die LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig zu beteiligen. Grundlage hierfür sind aussagekräftige Planungsunterlagen, insbesondere zu Lage und Tiefe der Eingriffsflächen sowie zu den vorgesehenen Abbrüchen bestehender Bebauung einschließlich etwaiger Unterkellerungen. Nur auf dieser Basis kann eine fachgerechte Beurteilung und – falls erforderlich – die Festlegung notwendiger Dokumentationsmaßnahmen erfolgen.
8. **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.
9. **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**  
Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird hingewiesen.
10. **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.
11. **ALLLASTEN**  
Im Bebauungsplan sind alle Flächen gekennzeichnet, für die eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt ist. In den gekennzeichneten Bereichen sind Bauvorhaben, Bodeneingriffe oder Nutzungsänderungen nur mit gutachterlicher Begleitung und Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.
12. **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.
13. **RÜCKSTAUSICHERUNG**  
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

9. **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.
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.  
**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.
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.
- PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- |    |                |
|----|----------------|
| GE | Gewerbegebiete |
|----|----------------|
- 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 | Gerecht, 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  
123 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer  
vorhandene Böschung

Flur 10 Flurnummer  
1 Fahrbahnrand  
Gebäude mit Hausnummer

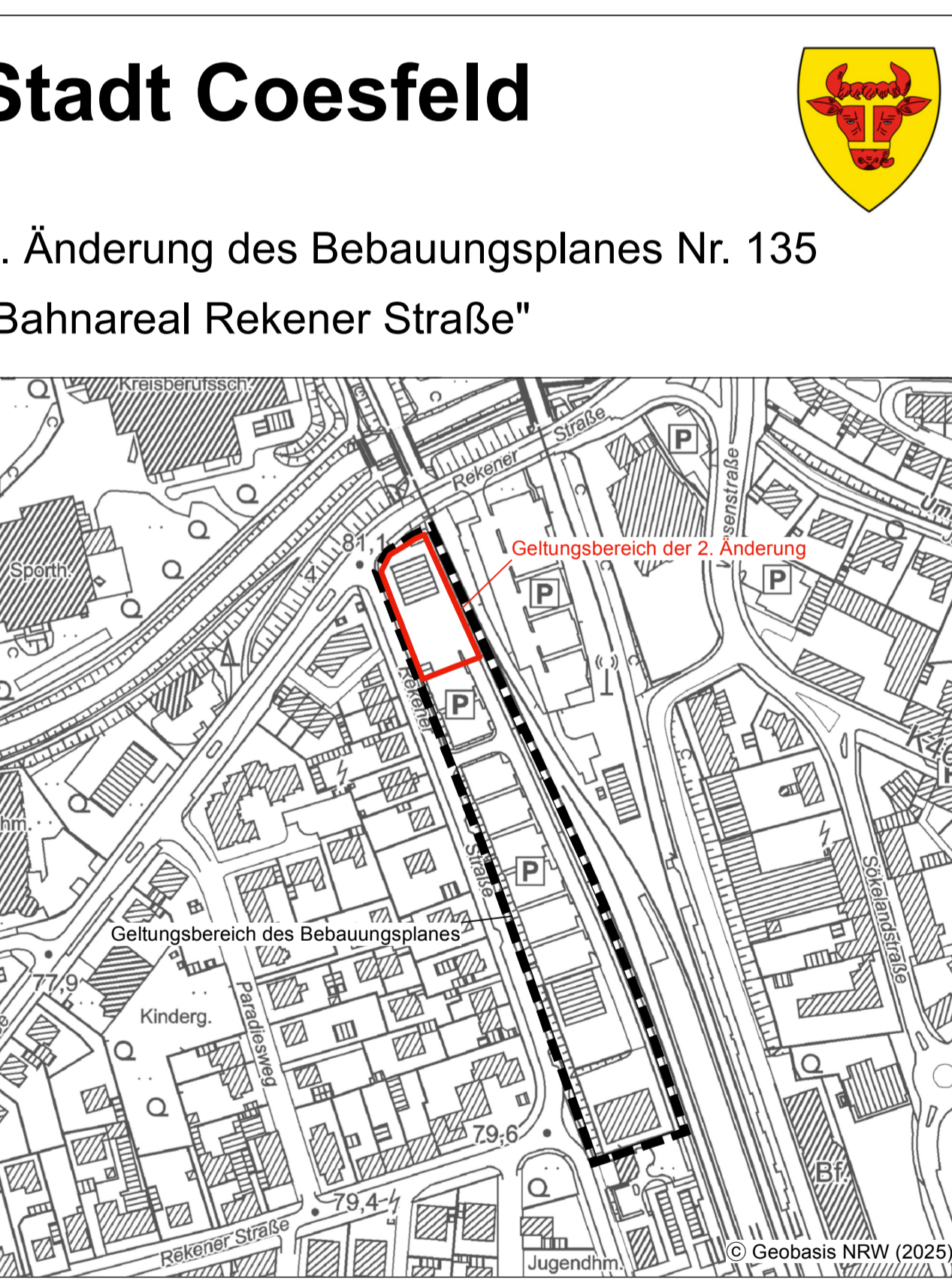
**FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

0 - 30° Dachneigung

Die textlichen Festsetzungen incl. der Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 "Bahnaerial 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 (Bauunetzungsverordnung - 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.



**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	28.01.2026
Bearb.	CL/KW
Plangröße	89 x 46
Maßstab	1 : 500

Ergänzungen nach der Veröffentlichung gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB sind rot gekennzeichnet.

0 5 10 15 20 30 m

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