



**PLANZEICHNERLÄUTERUNG**

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

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- MU** Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

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

- 0.4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- H max:** Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- FH max:** Maximale Firsthöhe bezogen in Meter über Normalhöhennull (NNH) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max:** Maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

- Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3
- Geschlossene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB**

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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

- zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB**

- Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

Lämppegebiete

Vorkerhalten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln von > 62 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3

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

Grenze des Überschwemmungsgebietes

**BESTANDSDARSTELLUNG UND HINWEISE**

Flurnummer

Fahrbahnrand

Vorhandene Bäume

vorhandene Böschung

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in Meter ü. NNH

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauNVO Nr. IV m. § 9 (4) BauGB**

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

Dachneigung (nachrichtliche Übernahme aus der Gestaltungsatzung)

siehe Gestaltungsatzung § 8 Dachneigung

**FESTSETZUNGEN**

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Allgemeines Wohngebiet  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gebäude des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbetriebe der Unterrang „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.  
1.2.2 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kleingebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NNH festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
2.2 Grundflächenzahl  
Abweichung von § 16 (4) BauNVO ist innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Balkone und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig. Eine weitergehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der bauordnungsrechtliche Sitzplatznachweis innerhalb des Gebäudes erfolgt.

**3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

3.1 In den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzelbauweise zum Jakobswall auf maximal 16,00 m begrenzt.  
3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zum Jakobswall orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeeinde in Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.  
3.3 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone bis zu 1,5 m zulässig.

**3.4 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sowie der mit MU 1 und MU 4 gekennzeichneten Urbanen Gebiete kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise auch eine gerandete Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits besteht.**

**3.5 Innerhalb des mit MU 7 gekennzeichneten Urbanen Gebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die gemäß BauO NRW erforderlichen Außenflächen sind einzuhalten.**

**4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.  
4.2 Abweichend davon können in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports im rückwärtigen Gartenbereich (südlich der rückwärtigen Baugrenze der zum Jakobswall orientierten Baulinien) ausnahmsweise zugelassen werden.

**5. FLÄCHEN, DIE VON BEWAUNUNG FREIZUHALTEN SIND**

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität dienen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
5.2 Entlang der Umlut sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsbekante des Gewässers bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig.  
5.3 Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsbereichsgrenzen der Umlut gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

**6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

6.1 In den mit MU 5, MU 6 und MU 7 festgesetzten Urbanen Gebieten sind die Dachflächen von Gebäuden mit Dachneigungen von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.  
6.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern diese nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erstmalig oder weitergehend begrünt werden.

**7. VORKERHÄLTEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

7.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienen- und Straßenverkehr werden bei einer baulichen Einrichtung oder Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.  
7.2 Weiterhin können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

**8. DACHAUSBAU**

8.1 Dachausbildung  
Dachschneitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernen sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.  
8.2 Eine Überschreitung der o.g. Breite der Dachgauben kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Dachflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) aus nicht einsehbar sind. Dabei sind die Abstände der Gauben von der seitlichen Gebäudekante in jedem Fall einzuhalten.  
8.3 Dachschneitte, Dachsprünge sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeeinde unzulässig.  
8.4 Im Bereich von möglichst Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

**9. GARAGEN UND STILPLATZ**

9.1 Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports ist das gleiche Material mit der gleichen Farbgebung wie für den Hauptbaukörper zu verwenden. Als Abweichung können Holzkonstruktionen (naturlasches, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) oder Stahlkonstruktionen (Bauverzinnt, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) zugelassen werden.  
9.2 Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dachneigung hat bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen.  
9.3 Sofern Garagen/Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.

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

10.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen.  
10.2 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**GESTALTUNGSATZUNG (Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)**

**§ 1 Örtlicher Geltungsbereich**

Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobswall“ der Stadt Coesfeld.

**§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, die gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig sind und auch für die in § 62 BauO NW sonst genehmigungsfreien Vorhaben, wie z.B. Fassadenschutz, Verputz, Verblendung, Dachneigung, Einfriedigungen.

**§ 3 Firstrichtung**

Es sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobswall“ festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Der Hauptfirst ist der First mit der größeren Länge. Weitere Firste, für die Satz 1 nicht gilt, sind zulässig. Diese müssen aber kürzer sein als der Hauptfirst (untergeordnet) und in der Höhe mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst angeordnet werden.

**§ 4 Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als Sicht- / Verblendenmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbgستر „Edition 2010“ 2013 Perlengrau, 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 8004 Kupferbrau, 8012 Rotbraun oder als weißer, hellgrauer oder beigefarbter Putz in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbgستر „Edition 2010“ 7001 Beige, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7008 Fließgrau, 7040 Fenstergrau, 7045 Telegrau, 9003 Signalweiß auszuführen.  
Für jede Gebäudeeinde dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbänke, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).

**§ 5 Balkone**

Balkone an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeeinde sind Balkone unzulässig.

**§ 6 Dachform / Dachneigung**

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobswall“ eingetragen. Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach oder Walmdach. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Stadt Coesfeld zulässig.  
- um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen, an Eckhäusern.  
Zur dem Jakobswall abgewandten Seite sind in dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet für untergeordnete Gebäudeeinde auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig.

**§ 7 Dachausbildung**

Dachschneitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernen sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.  
8.2 Eine Überschreitung der o.g. Breite der Dachgauben kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Dachflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) aus nicht einsehbar sind. Dabei sind die Abstände der Gauben von der seitlichen Gebäudekante in jedem Fall einzuhalten.  
8.3 Dachschneitte, Dachsprünge sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeeinde unzulässig.  
8.4 Im Bereich von möglichst Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

**§ 8 Rücktaucherung**

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betonbaldachinen (nicht glänzende Oberfläche) in den RAL - Farben (RAL Farbgستر „Edition 2010“ 2001 Rotorange, 2010 Signalorange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot und 8012 Rotbraun einzudecken.  
In den mit MU 3 und MU 4 festgesetzten Urbanen Gebieten sowie in dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist neben den genannten Dachneigungen auch eine Dachneigung zulässig.

**§ 9 Garagen und Stilplätze**

Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports ist das gleiche Material mit der gleichen Farbgebung wie für den Hauptbaukörper zu verwenden. Als Abweichung können Holzkonstruktionen (naturlasches, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) oder Stahlkonstruktionen (Bauverzinnt, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) zugelassen werden.  
Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dachneigung hat bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen.  
Sofern Garagen/Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.

**§ 10 Vorgärten und Einfriedung**

Die im Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobswall“ gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten I – zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflanzen.  
Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzanz aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,80 m einzudecken. Grundstückszufahrten I – zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. Darüber hinaus sind abweichend für Eckgrundstücke zur Wiesenstraße Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der dem Garten zugewandten Seite hinter den Hecken zulässig.  
Pflanzliste:  
- Fagus sylvatica  
- Harpalium latifolius  
- Feldahorn  
- Acer campestre  
- Elbe  
- Taxus baccata  
- Ligustrum vulgare

**§ 11 Abfall- / Wertstoffbehälter**

Standorte für Abfall- / Wertstoffabnehmerbehälter sind sofern vom Jakobswall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzanz aus der o.g. Pflanzliste (siehe § 10) zu versehen.

**§ 12 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig:  
a) bei regelloser Anbringung,  
b) bei auffälliger Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung,  
c) bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung,  
d) als Lichtprojektionen.

**§ 13 Einschränkungen von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen**

1. Werbeanlagen dürfen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.  
2. Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen:  
a) an Dächern, Giebeln und anderen hochragenden Bauteilen,  
b) an und auf gestaltprägenden Gebäudeeinde wie Erkern oder Kanzeln,  
c) an architektonischen Gliederungselementen, wie Brüstungen, Traufen oder Wandabschlüssen,  
d) an Fenstern/Schaufronten, Türen/Ladeneingangstüren, Türen und Einfriedungen.

**§ 14 Parallel-/Flachwerbeanlagen**

1. Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen einen Abstand, parallel zur Fassade angebracht werden. Je Ladenlokal nur eine Anlage zulässig.  
2. Parallel-/Flachwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fensterlücken des 1. Obergeschosses zulässig.  
3. Die Länge der Werbeanlagen darf maximal 60 % der Ladenfront betragen. Zur seitlichen Gebäudekante muss ein Abstand von mindestens 0,40 m eingehalten werden.  
4. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 0,60 m, ihre Konstruktionshöhe auf maximal 0,20 m begrenzt.  
5. Die Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Die Einzelbuchstaben dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.  
6. Ausnahmsweise kann von den Regelungen in Abs. 5 abgewichen werden, wenn die Werbeanlage die Fassadengliederung und die Anordnung der Fassadenöffnungen berücksichtigt oder die Ladenfront eine Breite von 10 m überschreitet.  
7. An Bogenhängen und Passagen dürfen Parallel-/Flachwerbeanlagen nur zwischen dem Scheitel der Bogenwandung und der Unterkante der Fenster oder Fensterlücken des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ihre Höhe ist auf maximal 0,40 m, die Länge je Ladenlokal auf 3,00 m begrenzt.

**§ 15 Auslegerwerbeanlagen**

1. Auslegerwerbeanlagen müssen rechtwinklig zur Fassade in horizontaler oder vertikaler Ausrichtung angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.  
2. Auslegerwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fensterlücken des 1. Obergeschosses zulässig.  
3. Auslegerwerbeanlagen dürfen maximal 1,00 m vor die Gebäudekante vortreten. Eine leichte Durchgangshöhe von mindestens 2,20 m ist einzuhalten.  
4. Die Ansichtfläche der Werbeanlage ist auf 0,80 m<sup>2</sup> begrenzt. Ihre Konstruktionsbreite darf maximal 0,25 m betragen.  
5. An Gebäuden mit Bogenhängen sind Auslegerwerbeanlagen zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. In Bogenhängen oder Passagen dürfen sie ein Maß von 0,40 m in der Höhe und 0,50 m<sup>2</sup> in der Fläche nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 60 % der lichten Breite in Anspruch nehmen und nicht die straßenseitige Öffnung verdecken. Eine leichte Höhe von Mindestens 2,50 m ist einzuhalten.

**§ 16 Beschränkung sonstiger Werbeanlagen**

1. Werbung durch Zettel- und Bogenanschläge darf nur auf bauaufsichtlich genehmigten Anschlagflächen, wie Liftaußenläden oder Schaukästen, angebracht werden. Andere für Zettel- und Bogenanschläge bestimmte Anlagen können zugelassen werden, wenn für die Zulassung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für vorübergehend aufgestellte Bauzwecke können befristete Ausnahmen zugelassen werden.  
2. Bei Bekleben, Bestreichen, Verhängen oder Verstellen von Fenstern und Schaufronten zu Werbezwecken ist unzulässig. Ausnahmen sind Beklebungen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder Logos mit einem zurückhaltenden oder fast transparenten Erscheinungsbild sowie eine unruhigere Gestaltung von Fassadenöffnungen durch Vorhänge, Stellwände oder Einzelwerbeanlagen mit einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Scheibe zulässig. Flächige Ausfüllungen sind lediglich für Sonderaktionen für einen Zeitraum bis zu 8 Wochen zulässig. Bei Leerständen oder der Zwischenutzung leerstehender Ladenlokale sind Ausnahmen für nicht gewerbliche oder kulturelle Zwecke zulässig.  
3. Spandärter und Werbeflächen sind lediglich an Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmen für besondere Vorhaben und Schlussverträge sind zulässig.

**§ 17 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden**

1. Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.  
2. Nebenanlagen wie Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.  
3. Warenautomaten und Mitteilungskästen sind unzulässig.

**HINWEISE**

1. **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 Bodenebene (Neu-/Ausbauarbeiten oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des in den Unterlagen ausgewiesenen Bereiches ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgehend) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen. Der Art und Umfang sind nach den jeweiligen Ausführungsplänen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis ausgearbeiteter Planungunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffstiefe und -tiefen, im Zusammenhang mit dem Abнос 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 bodenkundlich/geoarchäologischer Befunde 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 verursachten Bodendenkmals sind ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Bauherrn zu tragen. Auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betreuungsvertrag) wird verwiesen.

2. **ARTENSCHUTZ**

Zum Ausschluss einer tabellenanfertigmäßigen Tötung ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortkulturs- und Ruhezellen, d.h. von 01.10. bis zum 28. / 29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zeitliche Vorgabe gilt auch im Fall von Abbruch- bzw. umfangreichen Rückbaumaßnahmen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortkulturs- und Ruhezellen von Feldmäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.  
Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabrisses, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudeöffnungsmaßnahmen“ rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abschätzung erforderlich (Ein- / Ausfuhrkontrolle / Gebäudebegrenzung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abschätzkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.  
In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umleitungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insonnen- und feldmattenfreie Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktübliche Leuchtmittel sind zurecht Baulichtlampen mit Leuchtstoff- oder LED-Technologie). Bei warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger) Die Beleuchtung ist möglichst niedrig auszuführen und geschirmt zu versehen, so werden das Licht nicht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

3. **VER- UND ENTSORGUNG**

Rückfälle- und Versenkungsanlagen für unbelastetes Niederschlagswasser sind vom Bauherrn auf dem Grundstück zu errichten. Ihre Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten. Die erforderlichen Anlagen müssen vom Bauherrn – entsprechend den geltenden Regeln der Technik geplant, errichtet, betrieben, gewartet und instandgehalten werden.  
Der Bauherr hat die Eignung des Bodens für die Versickerung durch eine fachgutachterliche Prüfung nachzuweisen und sicherzustellen. Er hat durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jähriges Regenereignis auf den Grundstücksflächen zurückzuführen ist und dass die Versickerungsvorrichtung für die Versickerung des Niederschlagswasserverweilung ein Antrag auf Erläuterung in das Gewässerverzeichnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld zu stellen.

4. **ÜBERLÜFTUNGSCHUTZ**

Stärkerereisenergie können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstücksbesitzer bzw. Nutzer gem. DIN 1988 Teil 10 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

5. **RÜCKSTAUCHERUNG**

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

6. **KAMPFMITTEL**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeurteilungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist im gesamten Plangebiet eine Kontamination festgestellt worden. Entsprechend ist eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.  
Im Osten des Plangebietes sowie südlich des Jakobswalls bestehen zwei kontaminierte Flächen.  
Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelrückstau durch die Arbeiten verursacht werden kann. Die technische Verwaltungsverfahren für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr ist anzuwenden. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdhaush auf außergewöhnliche Verhältnisse hin, werden verschärfte Maßnahmen zu ergreifen. Die Arbeit sollte evakuiert und als Baugrundergriffe der Stadt Coesfeld zu veranlassen.

7. **BERGHAU**

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

**8. ALTSTAN / SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNG**

Die Bauherrschaft ist neben den in § 4 (3) und (6) BImSchG genannten Personen verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (§ 2 (2) BImSchG). Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit Umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenutzbehörde des Kreises Coesfeld unverzüglich durch die Bauherrschaft zu benachrichtigen.

**9. VORSORGERENDER BODENSCHUTZ**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Vergrübelung zu schützen (§ 202 BauGB).

**10. EINSICHTUNGS VORSCHRIFTEN**