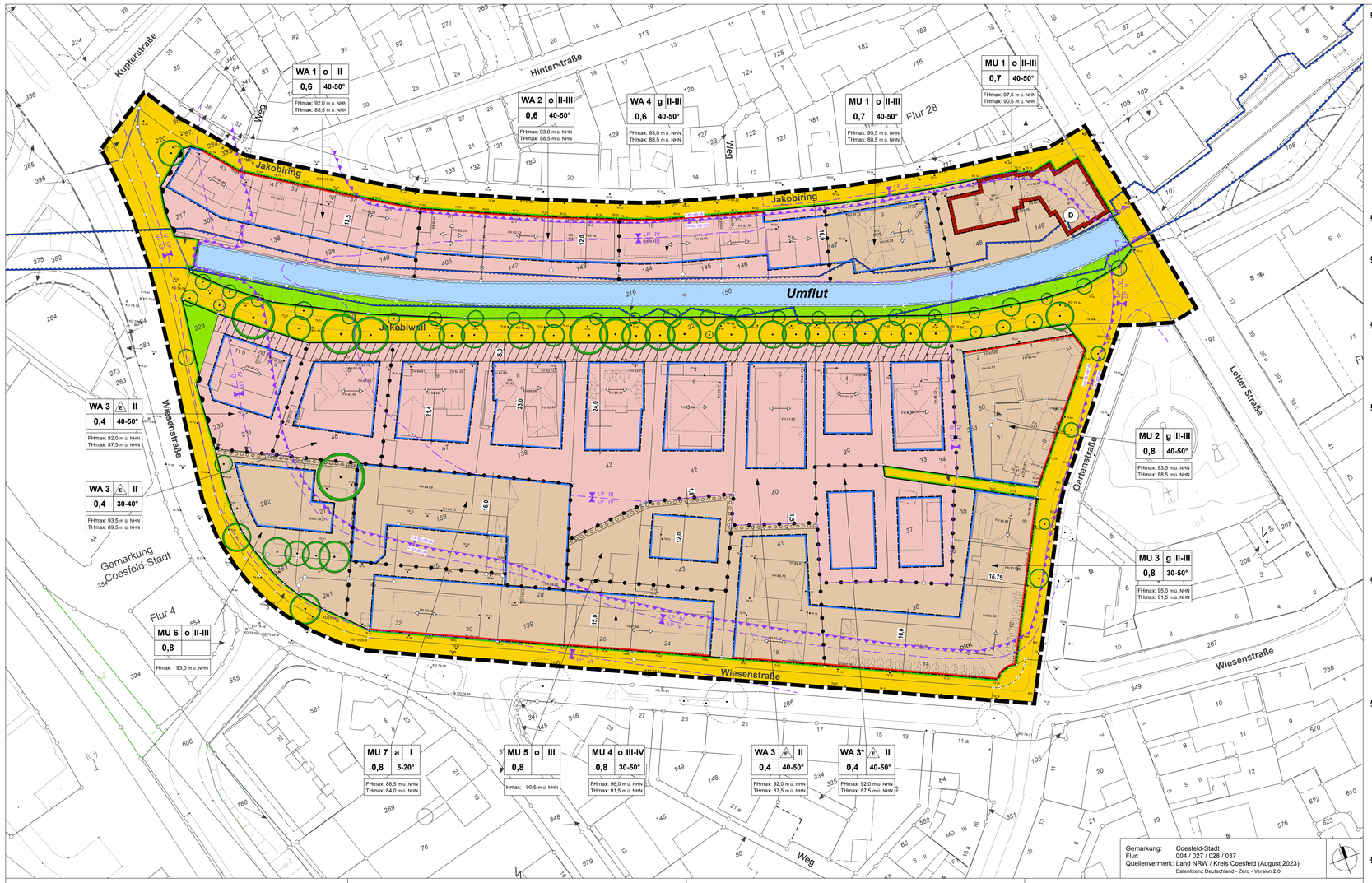

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

MAß 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 (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max: — Maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

o — Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3

g — Geschlossene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN 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. 16 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

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

LP I / LP II — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

LP - III / LP - IV — Lärmpegelbereiche

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Ü — Grenze des Überschwemmungsgebietes

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10 — Flurnummer

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Fahrbahnrand

vorhandene Böschung

Vorhandene Bäume

1 — Gebäude mit Hausnummer

79,60 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN

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

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

30° - 50 ° — Dachneigung (nachrichtliche Übernahme aus der Gestaltungssatzung)

* — siehe Gestaltungssatzung § 8 Dacheindeckung

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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Urbanes Gebiet

1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „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 Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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 NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl
Abweichend von § 19 (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 Stellplatznachweis innerhalb des Gebäudes erfolgt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 In den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzelbebauung zum Jakobiwall auf maximal 16,00 m begrenzt.

3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zum Jakobiwall orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im 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 grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand.

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 Abstandsflächen 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.
Abweichend davon können in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports im rückwärtigen Gartenbereich (südlich der rückwärtigen Baugrenze der zum Jakobiwall orientierten Baufenster) ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität dienen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.

5.2 Entlang der Umflut sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante 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.
Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebietsgrenzen der Umflut 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 MU7 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 bebaut werden.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

7.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienen- und Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan unterschiedliche Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblichem Außenlärmpegel ergibt sich nach Tabelle 7 DIN 4109-1/2018-1. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

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

7.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R'w,ges zu berücksichtigen.
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

7.3 Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches mit Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags durch Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) ist die Errichtung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Loggien mit Schiebeverglasung), die die Einhaltung eines Dauerschallpegels von ≤ 62 dB(A) in diesen Außenwohnbereichen sicherstellen, zulässig.
Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines äquivalenten Dauerschallpegels ≤ 62 dB(A) tags zulässig.

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

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung ist eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen.

8.2 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall" 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 lt. § 62 BauO NW sonst genehmigungsfreien Vorhaben, wie z.B. Fassadenanstrich, Verputz, Verblendung, Dacheindeckung, Einfriedungen.

§ 3 Firstrichtung
Es sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall" 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-/ Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregister „Edition 2010") 2013 Perlorange, 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun oder als weißer, hellgrauer oder beiger Putzbau in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregister „Edition 2010") 1001 Beige, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7036 Platingrau, 7040 Fenstergrau, 7045 Telegrau, 9003 Signalweiß auszuführen.
Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).

§ 5 Balkone
Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.

§ 6 Dachform / Dachneigung
Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall" 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.

Zu der dem Jakobiwall abgewandten Seite sind in dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet für untergeordnete Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig.
Des Weiteren können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 Dachausbildung
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.
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.
Dacheinschnitte und Dachrücksprünge sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig.
Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

§ 8 Dacheindeckung
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen (nicht glänzende Oberfläche) in den RAL - Farben (RAL Farbregisters „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 Dacheindeckungen auch eine Dachbegrünung zulässig.

§ 9 Garagen und Stellplätze
Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports ist das gleiche Material mit der gleichen Farbgebung wie für den Hauptbaukörper zu verwenden. Als Abweichung können Holzkonstruktionen (naturbelassen, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) oder Stahlkonstruktionen (feuerverzinkt, 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 Dacheindeckung 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 – Jakobiwall" gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,80 m einzugrünen. Grundstückszufahrten /- 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 Eingrünungen 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.

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eibe	-	Taxus baccata
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Die rückwärtige Einfriedung der Grundstücke entlang des Jakobirings (WA 1, WA 2 und WA 4) hat unter Berücksichtigung der Grenzen des gesetzlich festgelegten Überschwemmugsgebietes der Umflut mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu erfolgen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung auf der dem Garten zugewandten Seite bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 11 Abfall- / Wertstoffbehälter
Standorte für Abfall- / Wertstoffsammelbehälter sind sofern vom Jakobiwall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzenart aus der o.g. Pflanzliste (siehe § 10) zu versehen.

§ 12 Zulässigkeit von Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig
a) bei regelloser Anbringung,
b) bei aufdringlicher 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 Gebäudeteilen wie Erkern oder Kanzeln,
   c) an architektonischen Gliederungselementen, wie Brüstungen, Traufen oder Wandabschlüssen,
   d) an Fenstern/Schaufenstern, Türen/Ladeneingangstüren, Toren und Einfriedungen.

§ 14 Parallel-/Flachwerbeanlagen
1. Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen ohne Abstand, parallel zur Fassade angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.
2. Parallel-/Flachwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren 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 Konstruktionstiefe 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 Bogengängen und Passagen dürfen Parallel-/Flachwerbeanlagen nur zwischen dem Scheitel der Bögen/Gewandung und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren 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 Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig.
3. Auslegerwerbeanlagen dürfen maximal 1,00 m vor die Gebäudekante vortreten. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.
4. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage ist auf 0,80 m² begrenzt. Ihre Konstruktionsbreite darf maximal 0,25 m betragen.
5. An Gebäuden mit Bogengängen sind Auslegerwerbeanlagen zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. In Bogengängen oder Passagen dürfen sie ein Maß von 0,40 m in der Höhe und 0,50 m² in der Fläche nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 60 % der lichten Breite in Anspruch nehmen und nicht die straßenseitige Öffnung verdecken. Eine lichte 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 Litfaßsäulen oder Schaukästen, angeracht werden. Andere für Zettel- und Bogenanschläge bestimmte Anlagen können zugelassen werden, wenn für die Zulassung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für vorübergehend aufgestellte Bauzäune können befristete Ausnahmen zugelassen werden.
2. Das Bekleben, Bestreichen, Verhängen oder Verstellen von Fenstern und Schaufenstern zu Werbezwecken ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Beklebungen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder Logos mit einem zurückhaltenden oder fast transparenten Erscheinungsbild sowie eine undurchsichtige Gestaltung von Fassadenöffnungen durch Vorhänge, Stellwände oder Einzelwerbeträger mit einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Scheibe zulässig. Flächige Ausführungen sind lediglich für Sonderaktionen für einen Zeitraum bis zu 8 Wochen zulässig. Bei Leerständen oder der Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale sind Ausnahmen für nicht gewerbliche oder kulturelle Zwecke zulässig.
3. Spannbänder und Werbefahnen sind lediglich an Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmen für besondere Veranstaltungen und Schlussverkäufe 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 Klima-, 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 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.

2. **ARTENSCHUTZ**
Zum Ausschluss einer tatbestandsgemäßen Tötung ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, d.h. vom 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 Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.
Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabriss, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen" rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle 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 Beleuchtung" wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht 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**
Rückhalte- und Versickerungsanlagen für unbelastetes Niederschlagswasser sind vom Bauherrn auf den privaten Grundstücken zu errichten, sofern gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2, eine Verpflichtung zur Versickerung besteht. Ihre Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die erforderlichen Anlagen müssen vom Bauherrn – entsprechend den geltenden Regeln der Technik – geplant, errichtet und betrieben werden.
Der Bauherr hat die Eignung des Bodens für die Versickerung durch eine fachgutachterliche Prüfung nachzuweisen und sicherzustellen. Er hat durch Fachgutachten nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Je Grundstück ist für die Versickerung des Niederschlagswasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld zu stellen.

4. **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet eine deutliche Überflutungsgefahr für örtliche Senkbereiche. 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 Anlage abhängig sind, schützen.

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

6. **KAMPFMITTEL**
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach ist im gesamten Plangebiet eine Bombardierung festgestellt worden. Entsprechend ist eine systematische Untersuchung der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.
Im Osten des Plangebietes sowie südlich des Jakobiwalls bestehen zwei Kampfmittelverdachtspunkte.
Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Die technische Verwaltungsvorschrift für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr ist anzuwenden.
Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub