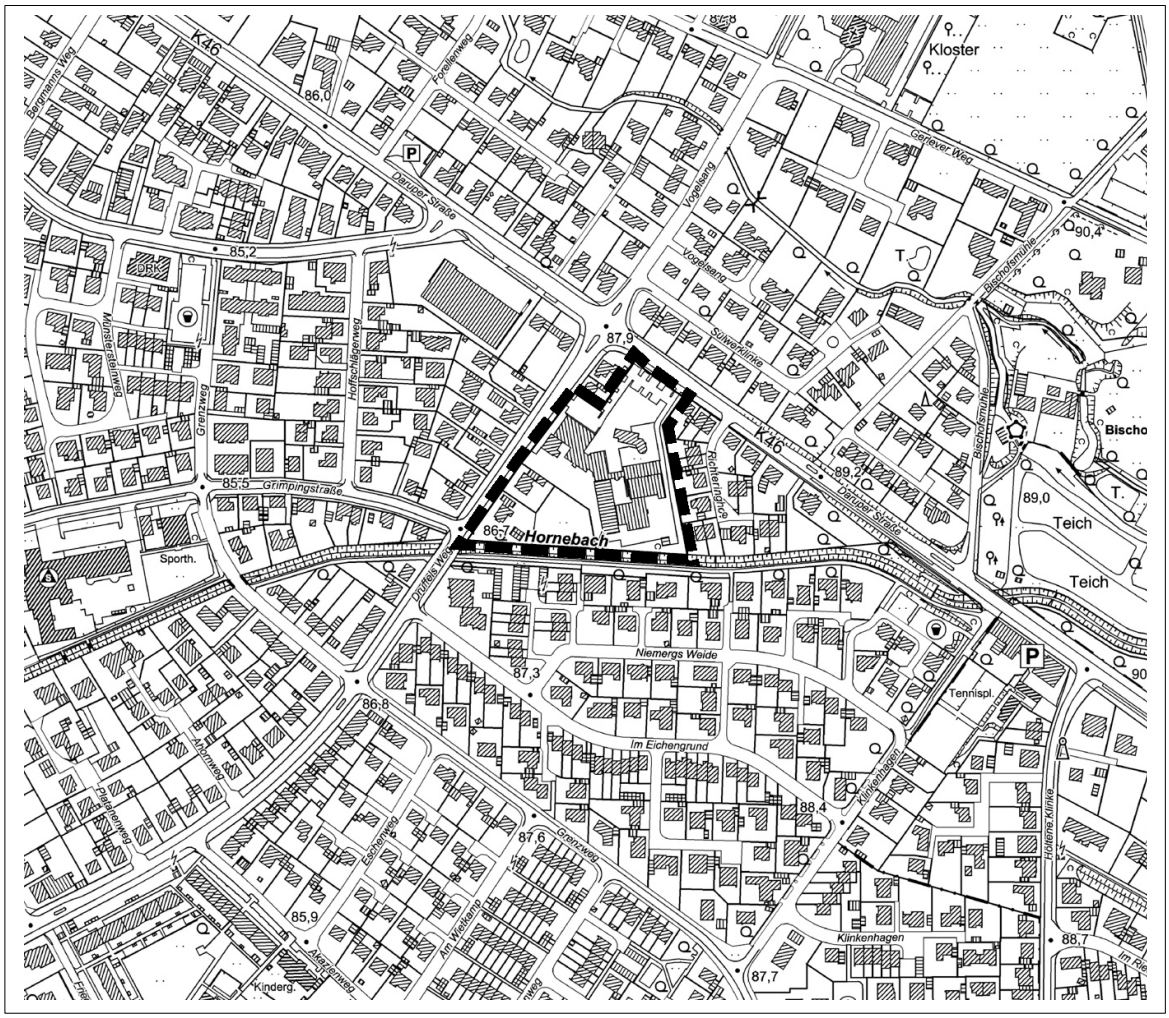
Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan Nr. 159
„Druffels Weg – Daruper Straße“



Stand: 10.09.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO)

1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE (e) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.

1.2 Ausnahmsweise können Lagerhäuser im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

1.3 Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Abweichend von § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

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

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern es sich um von § 23 (5) BauNVO erfasste Anlagen handelt.

4.2 Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade und innerhalb der mit „W“ (Werbeanlage) und „F“ (Fahnenmasten) gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

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

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einem mindestens 8 cm starken Substratauflage zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung ist das Dach flächig zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien ist zugelassen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlage sicherzustellen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung, baulichen Änderung oder Nutzungsänderung 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 Lärmpegelbereichen 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:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w.res}$ in DB
		Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	-
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	30
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 An den festgesetzten Standorten anzupflanzender Einzelbäume ist je ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 -20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

7.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzende Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der mit einem Erhaltungsgebot belegte Einzelbaum sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. WERBEANLAGEN

Bewegliche, blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG gegenüber theoretisch im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten, sind Umbau-/ Abrissmaßnahmen nur während der Zeit zwischen dem 01. August und 15. Oktober eines jeden Jahres, also nach Verlassen der Sommerwochenstuben und vor Bezug der Winterquartiere, durchzuführen. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld oder durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Gebäudefledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Vor Beginn tiefgreifender Bauarbeiten muss eine Vergrämung der potenziell vorkommenden Maulwürfe erfolgen. Diese sollte zwischen Juli und Oktober stattfinden, da die Tiere ihre Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase abgeschlossen haben und sich noch nicht in der winterlichen Ruhephase befinden. Eine Vergrämung kann über Geruchsstoffe, Vibrationsquellen oder mechanischer Bodenbearbeitung der obersten Schicht (Verringerung der Habitatqualität) erfolgen.

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.

Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) 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 geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen (z.B. niedrige Pollerleuchten) und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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 8911), unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte 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. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebietsgrenzen des Hornebachs gelegenen Flächen sind von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

4. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde und das zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.
Die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch eine Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb von Wärmepumpen mit Erdwärmenutzung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

5. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Absatz 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist entlang des Hornebachs 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. BODEN-/GRUNDWASSERSCHUTZ

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall zu verwenden.

7. 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 mitzuteilen. 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 Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld unverzüglich durch die Bauherrschaft zu benachrichtigen.

8. KAMPFMITTEL

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

9. 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“.

10. 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.

11. RÜCKSTAUSICHERUNG

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

12. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden zwischen der Stadt Coesfeld und dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung getroffen.

13. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

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.

14. 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.