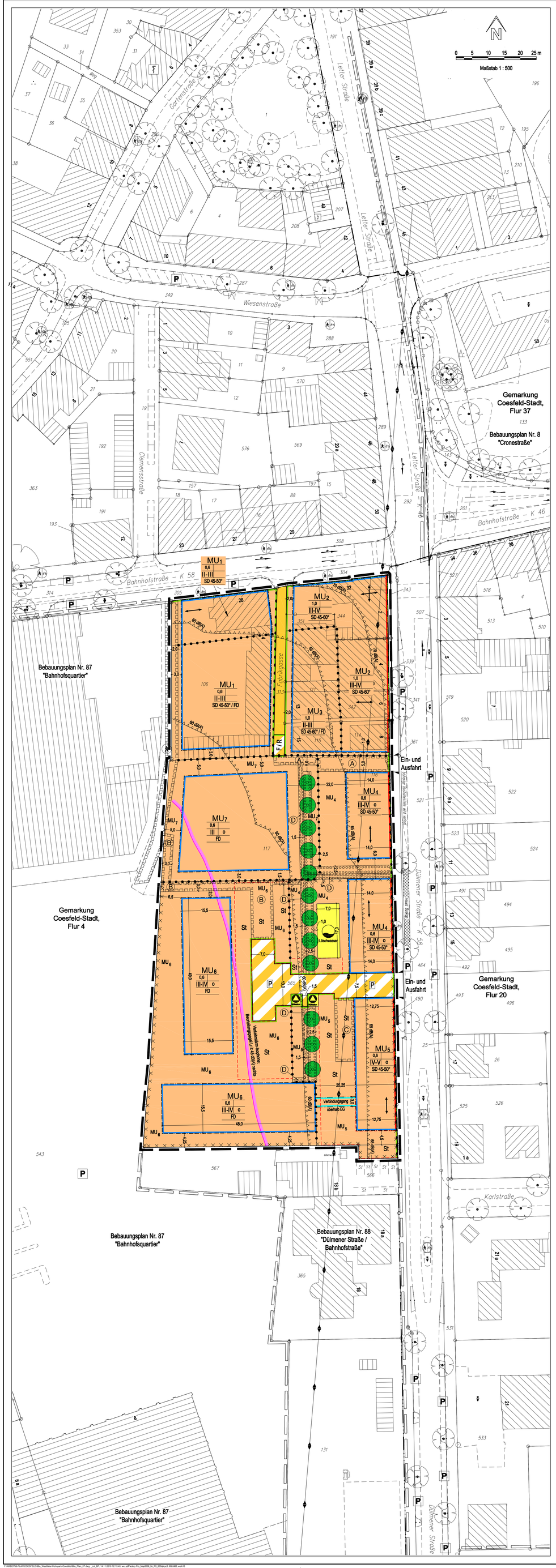

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MU1-7 Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-V Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verbindungsgang oberhalb EG — Baugrenze Verbindungsgang oberhalb EG (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 8)

SD / FD — Dachformen: Satteldach / Flachdach (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.5)

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baul. Anlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F / R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

P — Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Müllstation

Löschwasser-Entnahmestelle

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

anzupflanzende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

St — Flächen für Stellplätze für die MU 4-6

Mit Geh- und/oder Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ⓐ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten MU4 bis MU7

Ⓑ Geh- und Fahrrecht zugunsten MU4 bis MU 7

Ⓒ Geh- und Fahrrecht zugunsten MU4 Süd

Ⓓ Gehrecht zugunsten MU4 bis MU7

70/65/60 dB(A) — Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4.1)

Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel Lr ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Hinweise Nr. 1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkverbindung Vodafone GmbH
Repeater Coesfeld W6751 - Coesfeld-City-Süd WF057 (siehe Hinweise Nr. 3)

A Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 sowie § 6a BauNVO

1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

1.4 In den MU 4 bis 7 ist der Verkauf folgender zentrenrelevante Sortimente aus der „Coesfelder Liste" (gem. „Fortschreibung des Einzelhandels- u. Zentrenkonzepts der Stadt Coesfeld 2011, S. 145 ff.) nicht zulässig:
1. Augenoptik,
2. Bekleidung (ohne Sportbekleidung),
3. Bettwaren (NUR: Stepptdecken u. andere Bettdecken u. Kopfkissen),
4. Bücher,
5. Computer (PC-Hard- u. Software),
6. Elektrokleingeräte,
7. Foto- u. optische Erzeugnisse u. Zubehör,
8. Glas/Porzellan/Keramik,
9. Haus-/Bett-/Tischwäsche,
10. Hausrat,
11. Heimtextilien/Gardinen,
12. Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung u. Wäsche,
13. Leuchten/Lampen,
14. Medizinische und orthopädische Geräte,
15. Musikinstrumente u. Musikalien,
16. Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf,
17. Schuhe, Lederwaren,
18. Spielwaren,
19. Sport- u. Campingartikel (ohne Campingmöbel u. Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung),
20. Telekommunikationsartikel,
21. Uhren/Schmuck,
22. Unterhaltungselektronik,
23. Waffen/Jagdbedarf/Angeln,
24. Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände,
25. Zoologischer Bedarf u. lebendige Tiere.

1.5 In den MU 4 bis 7 sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Blumen", „Drogerie, Kosmetik, Parfümerie", „Nahrungs- und Genussmittel", „Pharmazeutische Artikel (Apotheke)" sowie „Zeitungen/Zeitschriften" zulässig, sofern das das jeweilige Sortiment führende Fachgeschäft eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit den §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO

2.1 In den MU 2-3 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO und abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zulässig.

2.2 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen, das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Dülmener Straße, Bahnhofstraße u. Fabrikgasse) bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe (max. GH), gemessen senkrecht von Oberkante Mitte der nächstliegenden fertigen öffentlichen, das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (hier: Dülmener Straße, Bahnhofstraße u. Fabrikgasse) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, wird für die MU 1-7 wie folgt festgesetzt:

Dachform	MU 1 Nord max. GH [m]	MU 1 Süd max. GH [m]	MU 2 max. GH [m]	MU 3 max. GH [m]	MU 4 max. GH [m]	MU 5 max. GH [m]	MU 6 max. GH [m]	MU 7 max. GH [m]
Satteldach - SD	13,00	13,00	17,50	13,00	17,50	19,50	nicht zulässig	nicht zulässig
Flachdach - FD	nicht zulässig	10,00	nicht zulässig	10,00	nicht zulässig	nicht zulässig	13,50	10,50

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 22und 23 BauNVO

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baulinien und Baugrenzen sowie der BauO NRW über Bauweise, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Die Absteckmaße der überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht festgelegt sind, graphisch zu ermitteln.

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen / Carports sowie Nebenanlagen
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO können Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
In den Gebieten mit festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen gem. § 12 BauNVO, Carports und Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Zurück- und Vortreten von der Baulinie
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist bis zur Höhe von 3,0 m über der Oberfläche der angrenzenden Dülmener Straße (also im Erdgeschoss) ein Zurücktreten von der Baulinie bis max. 2,50 m zulässig, wenn diese Rücksprünge insgesamt 30% der Fassadenbreite des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Einvernehmen mit der Stadt ein sonstiges geringes Zurück- oder auch Vortreten von der Baulinie (bis max. 0,25 m) zugelassen werden.

3.4 Vortreten von der Baugrenze
In den MU 4-6 ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO für untergeordnete Gebäudeteile (offene Fluchttreppen, Balkone) ein Vortreten von der Baugrenze um bis zu 1,50 m zulässig. Der nach BauO NRW erforderliche Grenzabstand muss dabei gewahrt bleiben.

3.5 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen (hier die Firstrichtung des Hauptbaukörpers) wurde im Plan durch Doppelpfeile gekennzeichnet.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)

4.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
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.
Ausführliche Erläuterungen sind der Schalltechnischen Untersuchung (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Juni 2019) zu entnehmen.

4.2 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln <= 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

4.3 Das Konzept zur Sanierung der Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Maschinenbauunternehmens Fritzen (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH: „Rückbau ehem. Maschinenfabrik Fritzen, Dülmener Str. 16, 48653 Coesfeld, Altlasten-Neubewertung - in Anlehnung an Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG", Gronau, 07.07.2017) ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf den Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig einzuschalten.

5. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Einzelbäume mind. die im Plan festgesetzten Einzelbäume als hochstämmige Laubbäume (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16/18 cm) zu pflanzen. Sofern aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich, kann der Baumstandort, in Abstimmung mit der Stadt, um bis zu 2 m versetzt werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Für die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind Laubbäume derselben Gattung, Art und Sorte aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare"	Säulenförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Amelanchier arborea „Robin Hill"	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulu „Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus „Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Quercus robur „Fastigiata"	Pyramideneiche
Quercus robur „Fastigiata Koster"	Pyramideneiche
Sorbus aria „Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Brouwers"	Oxelbeere
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata"	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Ulmus x hollandica „Lobel"	Schmalkronige Stadtulme

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ansonsten folgende heimische Sträucher zu verwenden und flächendeckend zu pflanzen.

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Für die MU 1-7 werden folgende Dachformen und -neigungen zugelassen:

Dachform	MU 1 Nord	MU 1 Süd	MU 2	MU 3	MU 4	MU 5	MU 6	MU 7
Satteldach - SD	zulässig 45-50°	zulässig 45-50	zulässig 45-60°	zulässig 45-60°	zulässig 45-50°	zulässig 45-50°	nicht zulässig	nicht zulässig
Flachdach - FD	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig	zulässig

2. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind nur im Dachgeschoss zulässig. Oberhalb des Dachgeschosses (im Spitzboden, im offenen Dachraum) sind Dachgauben und -einschnitte unzulässig. Die Länge von Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten (Loggien) dürfen in der Summe 80% und im MU 5 in Summe 85% der gesamten Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Ortgang muss im MU 4 und MU 5, auf der zur Dülmener Straße zugewandten Dachseite, mindestens 3,25 m betragen. Andere Dachaufbauten und -einschnitte müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m Abstand einhalten.

3. Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

4. Geneigte Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregister „Edition 2010") Perlorange (RAL 2013), Kaminrot (RAL 3002), Rubinrot (RAL 3003), Purpurrot (RAL 3004), Weinrot (RAL 3005), Oxidrot (RAL 3009), Braunrot (RAL 3011), Anthrazitgrau (RAL 7016), Graphitgrau (RAL 7024), Granitgrau (RAL 7026) einzudecken. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

5. Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind als Sicht-/Verblendmauerwerk in Anlehnung an die RAL Farben (entsprechend RAL Farbregister „Edition 2010") Perlorange (RAL 2013), Kaminrot (RAL 3002), Rubinrot (RAL 3003), Purpurrot (RAL 3004), Weinrot (RAL 3005), Oxidrot (RAL 3009), Braunrot (RAL 3011), Kupferbraun (RAL 8004), Rotbraun (RAL 8012) herzustellen.
Alternativ sind in den Gebieten MU 1-Süd sowie MU 6 und 7 auch Außenwandflächen in Putz oder Naturstein in Anlehnung an die RAL-Farben Beige (RAL 1001), Silbergrau (RAL 7001), Signalgrau (RAL 7004), Platingrau (RAL 7036), Fenstergrau (RAL 7040), Telegrau (RAL 7045), Signalweiß (RAL 9003) zulässig. Zur Gliederung und Gestaltung untergeordneter Bauteile sind diese auch in Metall und Glas, auch in Materialkombination, zulässig. Hochglänzende Fassaden sind unzulässig.

6. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzugleichen.

7. Im Urbanen Gebiet 6 (MU 6) ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen; dabei reicht es aus, wenn das Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des Gebäudes an mindestens einer Seite zurückgesetzt ist. Die Grundfläche des obersten Geschosses darf ferner 80% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

8. Innerhalb der durch Baugrenzen gefassten überbaubaren Grundstücksfläche „Verbindungsgang" im MU 5 ist lediglich ein Gebäudeverbindungsgang oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Die Oberkante Attika des Gebäudeverbindungsgangs darf ferner 6,50 m, gemessen senkrecht über OK Erdgeschossfußboden, nicht überschreiten.

9. Kfz-Stellplätze sind mit standortgerechten heimischen Heckenpflanzen einzufrieden. Die Höhe der Hecke muss zwischen 0,80 und 1,00 m über OK Stellplatz betragen und die Hecke muss in der festgesetzten Höhe dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen derselben Gattung und Art zu ersetzen. Für die Hecken-Einfriedung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Taxus baccata	Europäische Eibe

10. Grundstückseinfriedungen sind nur mit Gehölzen der Gehölzliste unter Nr. 9 mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig.
Zäune sind nur als transparente Zäune, parallel und auf der zum Nachbargrundstück abgewandten Seite der Heckenbepflanzung mit einer Höhe vom maximal 1,00 m zulässig.

11. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen (Gehölze der Gehölzliste unter Nr. 9) oder die Abfallbehälter sind in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte. Auf die weiteren Verpflichtungen nach §§ 16 und 17 DSchG wird verwiesen.

2. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

D. Hinweise

1. Altlastensanierung
Zur fachgerechten Sanierung der auf dem Gelände des ehemaligen Maschinenbauunternehmens Fritzen (Flurstücke 565 u. 566) bekannten Altlasten wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Vorfeld der Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 88a ein Sanierungskonzept erarbeitet (Dr. Schleicher & Partner Ing.-Gesellschaft mbH: „Rückbau ehem. Maschinenfabrik Fritzen, Dülmener Str. 16, 48653 Coesfeld, Altlasten-Neubewertung - in Anlehnung an Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG", Gronau, 07.07.2017). Das Sanierungskonzept sieht - neben der Entsorgung erheblich belasteter Bodenanteile - auch den Wiedereinbau (z.B. als Füllmaterial oder Tragschicht) unter Beachtung der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vor. Daher sind auch nach erfolgter Sanierung bei Verkehrs- und Grünflächen Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Neue Verkehrsflächen sind in wasserundurchlässiger Form (Deckschicht aus Beton oder Asphalt oder engfugig verlegtem Pflaster) herzustellen. An der Basis des Oberbaumaterials ist ein Trennvlies zu verlegen. Ferner ist innerhalb von neu anzulegenden Grünflächen eine neue durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Das Gelände ist in diesen Bereichen so zu profilieren, dass die wiedereingebauten Auffüllungsmaterialien mit kulturfähigem Oberboden, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV einhält, in einer Mächtigkeit von 0,6 m überdeckt werden können. Die Bereiche der Grünanlagen sind horizontal und vertikal durch ein Trennvlies von den wiedereingebauten Auffüllungsmaterialien abzugrenzen.
Das Sanierungskonzept ist grundsätzlich bei allen anstehenden Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie bei der Anlage von Grünflächen auf dem Flurstücken 565 u. 566 zu beachten. Im Zweifelsfall ist die Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig einzuschalten.
Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

2. Kampfmittel
Das Plangebiet wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf Kampfmittel hin sondiert. Für Teilbereiche wurden keine Munitionsteile etc. festgestellt. Ein Blindgängerverdachtspunkt ist nicht bekannt.
Weitere Teile des Grundstücks konnten aufgrund von ferromagnetischen Störeinflüssen, vor allem in den Randbereichen, nicht vollständig ausgewertet werden. Da mit vertretbarem Aufwand auch keine ergebnisorientierte Auswertung zu erreichen ist, wurde zugestimmt, dass die Arbeiten weitergeführt werden dürfen. Die kommenden Baumaßnahmen haben grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
Weist der Erdaushub allerdings auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Bauordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.
Die technischen Verwaltungsvorschriften für die Kampmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm) sind zu beachten.

3. Versorgungsanlagen
Über das Plangebiet verläuft in einer Höhe von ca. 108 m ü. NHN (Südrand des Plangebietes) bis ca. 100 m ü. NHN (Nordrand des Plangebietes) eine Richtfunkstrecke der Vodafone GmbH. Zur Vermeidung erheblicher Funktionsbeeinträchtigungen der Richtfunkstrecke sind Bauvorhaben im Nahbereich der Richtfunkstrecke rechtzeitig mit der Vodafone GmbH abzustimmen.
Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung
Zugänge und Zufahrten zum Grundstück und zu dem Bauvorhaben, sowie Drehleiteraufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (Bauordnung etc.) einzuhalten. Eine Rettung der Menschen sowie ein wirksame Brandbekämpfung muss für die Feuerwehr möglich sein (2 Rettungsweg).
Sollte in Gebäuden ein erforderlicher zweiter Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 über Leitern der Feuerwehr erfolgen, so sind hierzu Zufahrten und Aufstellflächen (§ 5 BauO NRW) für die Drehleiter erforderlich. Die genaue Lage ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.
Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten. Nach aktuellem Erkenntnisstand kann für das Plangebiet derzeit kein hinreichendes Löschwasserdargebot aus der Trinkwasserleitung bereitgestellt werden. Das erforderliche Löschwasserdargebot ist daher über eine private Löschwasserbevorratung mit einem Löschwasservolumen von mind. 200 m³ (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) sicherzustellen. Im Plan wurde daher eine Versorgungsfläche für einen Löschwasserbehälter gekennzeichnet. An der Löschwasserentnahmestelle ist für die Feuerwehr eine befestigte Fläche zum Aufstellen des Löschfahrzeuges vorzusehen. Eine frostsichere Entnahme über einen LW-Sauganschluss nach DIN 14244 oder Ansaugschacht muss gewährleistet sein. Die Zufahrt und die Fläche müssen für Fahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahrbar sein.
Das Merkblatt „Empfehlung zur Erstellung einer Löschwasserversorgung" der Feuerwehr Coesfeld ist zu berücksichtigen.

5. Überflutungs-/Rückstauschutz
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).
Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen", „Widerstehen" und/oder „Anpassen" sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.

6. Einsichtnahme Vorschriften
DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, zur Einsicht bereitgehalten.

7. Herstellung Zu- und Ausfahrt
Im Vorfeld der baulichen Herstellung der geplanten nördlichen Zu- und Ausfahrt für Kfz ist die in diesem Zu- und Ausfahrtsbereich bestehende Bushaltestelle an der Dülmener Straße rechtzeitig nach Süden, in den im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Bereich „Neues Buskap", zu versetzen und als Buskap herzustellen. Die konkrete Buskap-Gestaltung ist rechtzeitig mit dem Kreis Coesfeld (Abteilung Straßenbau und -unterhaltung) und der Stadt Coesfeld (Abteilung Planung, Bauordnung, Verkehr) abzustimmen.

8. 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.

9. Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass 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.

10. 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.

11. Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

12. Unwirksamwerden von Bebauungsplänen
Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 88a verliert der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 88 „Dülmener Straße / Bahnhofstraße" in den Bereichen, in denen er vom Bebauungsplan Nr. 88a überlagert wird, seine bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 88 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Rechtsgrundlagen – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBL I, S. 3434)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018, S. 421). zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW, S. 193).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW, S. 202).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW, S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW, S. 741).

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch die 7. ÄndVO vom 28.08.2018 (GV. NRW. S. 468).

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 30.03.2017

Entwurf und Bearbeitung

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Stadt- Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222