



RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
**Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 324), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 34), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemarkung: Lette  
 Flur: 021  
 Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (2019)  
 Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Kam

PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 2,4 Geschosflächenzahl
  - 10,0 Baumassenzahl
  - 0,8 Grundflächenzahl
- UK min: Mindesthöhe Unterkante Gebäude bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

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

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- P1 - P2 vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 21 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer 871,66 Bestandshöhe Kanaldeckel
- Hydrant

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Logistik“
  - Das Sonstige Sondergebiet „Logistik“ dient der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen, die logistischen Nutzungen dienen. Zulässig sind:
    - Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung (Lagerhäuser und Lagerplätze) und der Kommissionierung von Gütern dienen.
    - Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, die den oben genannten Anlagen zugeordnet sind.
    - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
  - Die Höhe der Unterkante der Baukörper ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
  - Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO bis zu 3 m zugelassen werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
  - Notwendige Nebenanlagen, die für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erforderlich sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Die festgesetzten zu beplantzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
  - Die mit P1 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen – einschließlich Bäumen I. Ordnung – gem. Pflanzliste zu begrünen und als baumüberstehende frei wachsende Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume I. Ordnung sind dabei einreihig und ausschließlich im östlichen Bereich der Pflanzfläche in einem Abstand von mindestens 6,5 m zur westlichen Plangebiets- bzw. Flurstücksgrenze in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzabstände der Bäume I. Ordnung betragen 8 m untereinander.
  - Die mit P2 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. nachstehender Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Sträuchern der gleichen Mindestqualitäten zu ersetzen. Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
    - Bäume I. Ordnung - HST, STU (18/20):  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Fagus sylvatica - Rotbuche  
 Quercus robur - Stieleiche
    - Bäume II. Ordnung - HST, STU 14/16 bzw. Hei (150/175):  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Caprinus betulus - Hainbuche  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
    - Sträucher - Str 2x (80/100, 100/150):  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
 Euonymus europaeus - Pfaffenröhren  
 Fraxinus alnus - Gemeiner Faulbaum  
 Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Rosa canina - Hundrose  
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**  
 Die Entfernung aller Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Ein Rückbau der Gebäude während der Brutzeit ist nur nach vorheriger Kontrolle und einem Ausschluss von brütenden Vögeln möglich.  
 Die Gebäude der Heizungsanlage im Südwesten des Plangebietes sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung behutsam zurückzubauen. Sollten Zwergflodermäuse im Rahmen der Baubegleitung festgesetzt werden, sind diese fach- und sachgerecht in einem Flodermäusekasten unzutun, der innerhalb der Grünflächen aufzuhängen ist. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.  
 Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind als CEF-Maßnahme innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten „privaten Grünfläche“ 7 Flodermäusekästen und 6 Halbhöhlen-Nistkästen in Abstimmung mit dem Fachgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
 Die Außenbeleuchtung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen. Erhebliche Störungen Störungen Tierarten durch Blendwirkungen sind zu vermeiden.
- DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL**  
 Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen bestehen für das Plangebiet nicht. Da ein Kampfmittelvorkommen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen. Die technische Verwaltungsverfahren für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.
- WASSERSCHUTZGEBIET**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lette / Humbert“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
 Starkereignisse 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 Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.
- RÜCKSTAUSICHERUNG**  
 Gem. der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann über einen neu zu verlegenden öffentlichen Regenwasserkanal dem vorhandenen, westlich des Plangebietes liegenden, öffentlichen Regenklärbecken zugeführt werden. Das Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
- 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.
- BERGBAU**  
 Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW, über dem auf Raseneisensteinen verliehenen inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Coesfeld Stadt“ sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ (Inhaberin: Mobil Ergas-Erdöl GmbH, Hamburg).
- 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von März 2019. Coesfeld, den .....	2. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den .....	3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung ist am ..... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den .....	4. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen. Coesfeld, den .....
5. Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den .....	6. Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ..... als Sitzung beschlossen worden.	7. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den .....	8. Der Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt. Coesfeld, den .....
Der Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Der Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
i.A.	Schriftführer .....	Schriftführer .....	Schriftführer .....
i.A.	i.A.	i.A.	i.A.

**Stadt Coesfeld**

Bebauungsplan Nr. 152

"Erweiterung Gewerbegebiet Königsbusch"

