



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Plangrundlage: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der räumlichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von Januar 2021. Coesfeld, 04.04.2022 öff. best. Vermessungsingenieur	Entwurf und Bearbeitung: Die Bürgermeisterin Fachbereich 60 Planung – Bauordnung – Verkehr Coesfeld, 04.04.2022 IA	Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 05.06.2024 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 05.06.2024 Die Bürgermeisterin Coesfeld, 04.04.2022 IA	RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), 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. 900), in der zuletzt geänderten Fassung Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2016 (GV NRW S. 589), in der zuletzt geänderten Fassung Wasserhaushaltsgesetz (WHVG) 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 (LBNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 54), in der zuletzt geänderten Fassung Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2015 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung
--	--	---	---

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE	Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
8,0	Baummassenzahl
0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max:	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
OKFF	Oberkante Fertigfußboden

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf	Zweckbestimmung:
Flächen für den Gemeinbedarf	Zweckbestimmung:
Flächen für den Gemeinbedarf	Zweckbestimmung:
Flächen für den Gemeinbedarf	Zweckbestimmung:

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

Straßenverkehrsfläche	Zweckbestimmung:
Straßenbegrenzungslinie	Zweckbestimmung:

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Einfahrtbereich	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-----------------	--------------------------------

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	Zweckbestimmung:
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	Zweckbestimmung:

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche	Zweckbestimmung:
Öffentliche Grünfläche	Zweckbestimmung:

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft	Zweckbestimmung:
---------------------------------	------------------

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung	Zu erhaltende Einzelbäume
Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung	Zu erhaltende Einzelbäume

FLÄCHEN 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
--	--

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1. WERBEANLAGEN

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante der fertigen zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschritten werden.

2. EINFRIEDRUNGEN

Die Gewebegrundstücke GE 1, GE 1* und GE 2 sind alleinig zu den Grundstücksgrenzen mit Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer gemäßigten Nachbarschaftsfläche zulässig. Die Hecke auf einer Tiefe von mind. 1,00 m einzufrieden. Hierin ausgenommen sind diejenigen Bereiche, die unmittelbar an die Fläche P 1 (s. textliche Festsetzung 8.2) angrenzen. Das Gewerbegebiet GE3 ist entlang der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenzen mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen bis zu einer gemäßigten Nachbarschaftsfläche zulässig. Hierin ausgenommen sind Zufahrtbereiche in einer Breite von max. 10,00 m, wobei je Grundstück ein Zufahrtbereich zulässig ist. Zäune und Mauern sind nur unter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Grünflächen besondere Rücksicht auf die Artenvielfalt zu nehmen ist. Insbesondere sind bei der Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Grünflächen besondere Rücksicht auf die Artenvielfalt zu nehmen. Insbesondere sind bei der Ausführung von Maßnahmen im Bereich der Grünflächen besondere Rücksicht auf die Artenvielfalt zu nehmen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine oder auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Befahren der Westfalen, An den Speichern 7, 45157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Refrater Paläontologie, Sentpeter Straße 255, 48161 Münster mitzuteilen.

3. BERBAU

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksteil „Coesfeld“. Eigentümer dieses Bergwerksteils ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf.

4. ATLASTEN

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Altlastenfläche (Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (gem. § 9 (3) Nr. 3 BauGB). Vor Aufnahme der vorgesehenen Nutzung ist der Oberboden zusammen mit den nachfolgenden Verfüllungen aufzunehmen und auf eine Deponie entsprechend zu entsorgen (§ 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

5. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet wurde eine Luftdruckauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Demnach lassen sich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittelverunreinigungen erkennen, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Direkt angrenzend an das Areal befinden sich im Bereich der Bahn Stützpunktbereiche. Für den Fall, dass in diesem Bereich Maßnahmen geplant sind, muss eine Absprache erfolgen. Bäume dürfen nicht mit giftigen Mitteln durchdrungen, da ein Einsatz von Kampfmittelbeseitigung nicht möglich ausgeschlossen werden kann. Wenn bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außerordentlich Verunreinigungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

6. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gärten und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bei der Nutzung gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängt, zu schützen.

7. RÜCKSTAUSCHERUNG

Ermittelt die Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstaui zu schützen.

8. LEBTUNGEN

Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Entsorgungsfahrer und dem Grundstückseigentümer sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundsätzliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstleistungen.

9. FASSADENBEPFLANZUNG

Im Sinne des Klimaschutzes wird empfohlen, die Fassaden der Gebäude im Plangebiet zu begrünen.

10. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAUFBAUKONZEPT

Energieeffizienz und Klimaschutz Coesfeld macht Klimaschutz so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzepts, 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 Klimaschutzkonzepts 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 Klimaangepasstung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Fledermäuse bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Außenanlagengestaltung

Die Außenbeleuchtung soll natürlich und strukturreich zu gestalten. Die Grünflächenverteilung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterarten und Vergleichbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche, eingebaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

11. EINSCHNITTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 6, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 158

"Gewerbegebiet westlich und Freizeitanlagen

südlich der Mühle Krampe"

Planübersicht 1 : 5.000

Stand 14.12.2021

Bearb. DAKW

Plangröße 128 x 85

Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner

Städtebau GmbH

Quersiedel 15 - 48653 Coesfeld

Telefon 02541 9408 0 - Fax 9408 100

info@wp-wolterspartner.de