

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Logistik“

1.1.1 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

2.2 Die Höhe der Unterkante der Baukörper ist in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO bis zu 3 m zugelassen werden.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

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

4.1 Notwendige Nebenanlagen, die für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erforderlich sind, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

5.1 Die festgesetzten zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen 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.

5.2 Die mit P1 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen - einschließlich Bäumen I. Ordnung – gem. Pflanzliste zu begrünen und als baumüberstandene 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.

- 5.3 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
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher - Str 2xv (80/100, 100/150):

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

HINWEISE

1. 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 Zwergfledermäuse im Rahmen der Baubegleitung festgestellt werden, sind diese fach- und sachgerecht in einen Fledermauskasten umzusiedeln, der innerhalb der Grünflächen aufzuhängen ist.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen 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 Fledermausflachkästen und 6 Halbhöhlen-Nistkästen in Abstimmung mit dem Fachgutachter sowie der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen.

2. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbeleuchtung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt abzustimmen. Erhebliche Störungen geschützter Tierarten durch Blendwirkungen sind zu vermeiden.

3. 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 Erdbewegungen 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.

4. KAMPFMITTEL

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen 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 Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

5. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lette / Humburg“. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

6. 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 Anlage sind, schützen.

7. RÜCKSTAUSICHERUNG

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

8. 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.

9. BODENSCHUTZ

Gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Soweit sich bei 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.

10. 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.

11. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „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 Erdgas-Erdöl GmbH, Hamburg).

12. 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.