

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 (1) und (3) BauGB)

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 (6) BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

##### **1.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 (1) Nr. 1 und 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

##### **2.1. Höhenlage der Gebäude**

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen sind in Meter über Normalhöhennull (m üNH) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes. Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Zwerchgiebel oder Ausbauten zulässig.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

#### **3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

##### **3.1. Ruhender Verkehr**

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten ist maximal ein ebenerdiger Stellplatz pro Hauptgebäude zulässig (s. B 4).

##### **3.2. Nebenanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in dem zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehauste, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter.

**4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

**4.1. Dachbegrünung**

Die Dachflächen baulicher Nebenanlagen (Garagen und Carports) mit Flachdächern (0-10°) sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden.

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrüneten Dachflächen zulässig.

**4.2. Bindung für den Erhalt von Bäumen**

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens im Kronen-/ Traufenbereich (Ausmaß der Baumkrone projiziert auf die horizontale Fläche rund um den Stamm) durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche zu schützen. Die Wurzelbereiche der festgesetzten Bäume (ca. 4faches des Stammumfangs) sind von Bebauung und jeglicher Versiegelung freizuhalten mit Ausnahme des Fuß- und Radwegs.

**5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO)

**5.1. Verkehrslärm**

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NW), nach DIN 4109-1:2018-01, die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Ausrichtung von Fenstern zur B 474 sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden auf der zur B 474 abgewandten Seite liegen.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

(§ 89 BauO NRW)

### **1. BAUKÖRPERGESTALTUNG**

Doppelhäuser sind profilgleich, d.h. mit einheitlicher vorderer Gebäudeflucht (Richtung Erschließungsstraße Hengtekamp), gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachneigung, Firstrichtung sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten.

### **2. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenfassaden der Gebäude sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

- beige: 1002, 1013, 1014 und 1015, 9001,
- rot: 3002 bis 3005, 3009, 3011,
- rotbraun: 8002, 8003, 8004, 8012 und 8015.

Für jede Seite des Hauptbaukörpers dürfen für maximal 25 % der geschlossenen Außenwandflächen (untergeordnete Flächen, ohne Fensterfläche berechnet) andere Materialien verwendet werden.

Die Außenwandflächen sind mit nicht glänzender bzw. reflektierender Oberfläche herzustellen.

Die Farbgebung der Außenwände der Garagen ist an die Farbgebung und die Materialien des dazugehörigen Wohngebäudes anzupassen.

### **3. DACHGESTALTUNG**

#### **3.1. Dachneigung**

Die Regelungen der Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Nebengebäude und untergeordnete Anbauten an das Wohngebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m<sup>2</sup>, wenn diese als Flachdach (0-10°) ausgeführt werden. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3 m unterschreiten.

Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit Flachdächern zu errichten (s. A 4.1.).

#### **3.2. Material**

Die geneigten Dächer vom Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:

- rot: 3002, 3003, 3004, 3005, 3009,
- braun: 3011, 8012,
- grau: 7015, 7016, 7024, 7025 und 7031.

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### **3.3. Dachaufbauten**

Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachgauben sind nur als Schlepp-, Flachdach- oder Giebelgaube zulässig.

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Außenbreite von 4,0 m zulässig.

Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

## **4. VORGÄRTEN**

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Zulässige Ausnahmen sind notwendige Zuwegungen (Hauseingang, Zufahrt zum Stellplatz) (s. A 3.1).

## **5. PRIVATE FREIFLÄCHEN**

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen ebenfalls unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

## **6. EINFRIEDUNGEN**

(§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Einfriedungen im Bereich des zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartens sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig (z.B. standorttypische einheimische Heckenpflanzen).

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

## **C HINWEISE**

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

### **1. BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER**

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.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für

Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen bzw. dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten 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.

## **2. KAMPFMITTEL**

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass keine Bombardierung für das Gebiet besteht. Im nördlichen Bereich sowie am angrenzenden Wall zum Konrad-Adenauer-Ring sind Laufgräben eingezeichnet. Aufgrund des lokalisierten konkreten Verdachts ist in Oberflächennähe mit Kampfmitteln zu rechnen. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst WestfalenLippe, die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

## **3. ENTWÄSSERUNG**

### **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 die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

### **RÜCKSTAUSICHERUNG**

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen sowie alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

### **GRUNDWASSERSCHUTZ**

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

## **4. ALTLASTEN**

Altlasten 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 anzuzeigen, sofern

derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

## **5. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN**

Im westlichen Stichweg der Straße Hengtekamp verlaufen entlang der südlichen Grenze des Plangebiets Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Wasser) für die Gebäude „Hengtekamp 34“ und „Hengtekamp 36“. Da die Leitungen in Schutzrohren verlegt wurden, können die Bestandsbäume auf dem Stichweg Hengtekamp zwischen den Häusern 34 und 36 erhalten werden. Weiter kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keine Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

## **6. LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Für das Baugebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird hingewiesen.

## **7. BODENSCHUTZ**

Oberboden („Mutterboden“), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Bei Abbruch- oder Bodenarbeiten sind anfallende Abfälle und Bodenmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei Verdacht oder Vorhandensein von Altlasten sind die Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ggfs. gutachterlich zu begleiten.

## **8. ARTENSCHUTZ**

Im Plangebiet sind die Vorgaben der §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 (5) Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

Zur Stärkung der Population (Zwergfledermaus) wird die Ausbringung von Fledermauskästen (Spaltenkästen) in den Baumbeständen empfohlen.

## **9. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT**

### **ENERGIEEFFIZIENZ/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. Die Verwendung fossiler Energieträger ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Die Stadtwerke Coesfeld, die Kreishandwerkerschaft, die Stadtverwaltung sowie die örtlichen Fachbetriebe sind hier hilfreiche Ansprechpartner.

### **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.

### **ALLGEMEINE 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.

### **INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG**

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

## **10. ABSTAND BAULICHER ANLAGEN ZU BUNDESFERNSTRAßEN**

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz haben bauliche Anlagen jeder Art einen Abstand von mindestens 20 m längs der Bundesstraße 474 (Konrad-Adenauer-Ring), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten.

Baugenehmigungen, die näher als 40 m an die Bundesstraße heranrücken, bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Anbaubeschränkungszone). Diese darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig ist bzw. wenn Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung dies erfordern.

## **11. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.