TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 und § 9a BauGB)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) und (3) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 3 BauNVO)

1.1. Reines Wohngebiet

(§§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 3 BauNVO und § 13 BauNVO)

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe und die mit ihnen erfahrungsgemäß Tätigkeiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl

(§ 20 (3) BauNVO)

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen

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

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Eine Unterschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Zwerchgiebel oder Aufsatzen zulässig (s. B 2.3).

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

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

3. MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke im WR 1a-m müssen eine Mindestgröße von 590 m² aufweisen.

Die Grundstücke im WR 2a-e müssen eine Mindestgröße von 450 m² aufweisen.

4. Geschossbezogene Festsetzungen

(§ 9 (3) BauGB)

Oberhalb des zweiten Geschosses sind Dachterrassen, Balkone und Altane unzulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet (WR) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten (2 Wo) beschränkt.

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) und (6) sowie § 23 (5) BauNVO)

6.1. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten ist maximal ein ebenerdiger Stellplatz pro Hauptgebäude zulässig. Gefangene Stellplätze sind nicht anzurechnen. Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

Darüber hinaus gehende ebenerdige Stellplätze, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen haben sie einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Grenzen Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,8 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich. Bei den Pflanzungen sind die in der Gehölzliste Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.
Bei den Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

6.2. Nebenanlagen

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

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

Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

7. NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN SOWIE FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1. Verkehrsgrünflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Steilplätze oder Zufahrten sind nicht zulässig.

7.2. Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Nebenanlagen, Garagen, Carports, untergeordneter Nebengebäude und untergeordneter Anbauten mit Flachdächern (0-10°) sind 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 begrünten Dachflächen zulässig.

7.3. 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. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich (Ausmaß der Baumkrone projiziert auf die horizontale Fläche rund um den Stamm) durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,5 x 2,5 m zu schützen. Die Wurzelbereiche der festgesetzten Bäume (ca. 4 fache des Stammumfangs) sind von Bebauung und jeglicher Versiegelung freizuhalten, mit Ausnahme des Fußwegs. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Schutz der Bäume innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Bodenverdichtungen müssen unbedingt vermieden werden. Grundwasserabsenkungen müssen in diesem Bereich vermieden bzw. ausgeglichen werden.

7.4. Grundstücksbäume

Im Reinen Wohngebiet ist pro neu errichtetes Hauptgebäude ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sollen auch als Laubbäume. Für die Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,5 x 2,5 m zu schützen. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neuanpflanzungen der Gehölzliste Nr. 1 zu ersetzen.

7.5. Begrünte Anlagen im Vorgarten

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind Anlagen für Fahrräder und eingehauste Anlagen für Abfallbehälter gärtnerisch zu begrünen. Ansetze wo mindestens 1,5 m hohe Sträucher oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Bei den Pflanzungen sind die in der Gehölzliste Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.
Bei den Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

8. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die mit GFL/A+L gekennzeichneten gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen.

2. DACHGESTALTUNG

2.1. Dachform und Dachneigung

Die Regelungen der Dachneigung (Satteldach 25-55°) im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR1a-n und WA 2a-e gelten nicht für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² und untergeordnete Nebengebäude, wenn diese als Carports, Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden, muss in der Höhe der Oberkante des Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3,0 m unterschritten.

Falls an Bestandsgebäuden Änderungen durchgeführt werden, kann ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.

2.2. Dacheindeckung/Material

Die geneigten Dächer vom Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

2.3. Dachaufbauten bzw. -einschnitte/Zwerchhaus/Vorbauten

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind auf Höhe des dritten Geschosses unzulässig.

Die Summe der Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von > 30° zulässig. Sie sind nur als Schlepp-, Flachdach-, Satteldach-, Spitz- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben dürfen die zulässige Traufhöhe um 1,0 m überschreiten.

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.

2.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Reflexionsfreie Solaranlagen sind zulässig, wenn
- sie parallel auf den Dach aufgeaut auf dem sie aufgebaut sind und
- die Solar-/Photovoltaikanlagenkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.

Es sind ausschließlich reflexionsfreie Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

3. BAUKÖRPERGESTALTUNG

Von der Einheitlichkeit der Baukörpergestaltung kann bei der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude abgewichen werden (s. Hinweis Nr. 9). Die festgesetzten Höhenmaße sowie die Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen (Wahrkamp, Hexenweg und Stadtwaldallee) können in diesem Fall um 0,25 m überschritten werden.

4. VORGÄRTEN

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind zu mindestens 50 % als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen standortgerechten Pflanzarten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten zum Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage, Zuwegungen, Stellplätze, Brefkastenanlagen sowie Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Auch Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt sind als Versiegelung zu werten.

5. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen versiegelt werden, sind unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Pflanzarten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auch Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt sind als Versiegelung zu werten. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

6. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 1,0 m hohe sträuchartige, einheimische Laubgehölzhecken (Gehölzliste Nr. 2) zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur auf der dem Haus zugewandten Seite der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig.

Bei Eingrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt) sind zur gartenseitigen öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen. Als Einfriedung sind nur sträuchartige, einheimische Heckenpflanzen (Gehölzliste Nr. 2) oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite mit vorgepflanzten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang des Fußweg zwischen der Straßen Wahrkamp und Hexenweg darf nur durch standortgerechte, einheimische Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken" (Gehölzliste Nr. 2) bis zu einer Höhe von 2,2 m erfolgen.

Blickdurchlässige Zäune (z.B. Stabgitterzaun) auf den dem Haus zugewandten Seiten der Heckenbepflanzung sind in maximal gleicher Höhe zulässig.

Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

C HINWEISE

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

1. BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind nichtzeitig (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 sind archäologisch interessante geschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Steinpackungen, 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 Beschkriegerung hat mitgeteilt, dass für einen Teil des Gebiets eine Bombardierung besteht. Aufgrund des lokalisierten konkreten Verdachts ist in Oberflächennähe mit Kampfmitteln zu rechnen. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit Vorsicht auszuführen, ist Die Ordnungsbehörde der Stadt ist trotzdem über Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen (Rathaus, Markt 8, Tel. 02541 / 939102 oder 939180). Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach baureifem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

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

3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ

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 vorübergehend 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen! Um das Grundwasser (Rohwasserressource) bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche nicht zu gefährden, ist die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt/Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541/18-7330) zu beachten. Alle am Vorhaben Beteiligten sind hierüber sowie über die Auflagen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers in Kenntnis zu setzen. Der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld ist die Errichtung sowie die Räumung der Baustelle zu melden.

Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die Verletzung der beiletten Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Bau- bzw. Abbrucharbeiten ist diese so weit wie möglich wiederherzustellen.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollen im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Geothermische Anlagen (z.B. Wärmepumpen mit Erdwärmesonden oder Erdkollektoren) sind im Plangebiet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe austreten, in das Grundwasser, den Untergrund oder die Kanalisation gelangen, sind unverzüglich folgenden Stellen anzuzeigen:
- Leitstelle des Kreises Coesfeld unter Tel. 02541 / 84480
- Stadtwerke Coesfeld unter Tel. 02541 / 929-0
- dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadenereignisses anzugeben.

4. ENTWÄSSERUNG

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das effektive Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden. Es kann dadurch zu zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hierdurch kann es auch zu Schäden an Gebäudeeigentümer in bzw. Nutzer in gem. DIN 1986 Teil 100 durch geeignete Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen abhängig sind, schützen.

RÜCKSTAUSICHERUNG

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder / 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 Straßenoberkante zu legen. Alle weiteren Zuflusspfunnen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

ABWASSER

Vor Beginn von Bauarbeiten ist auf Basis einer Gefährdungsabschätzung die Wahl des Entsiekerungssystems und die Festlegung der einzusetzenden Materialien mit dem Kreis Coesfeld, Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5. 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 Bauvorhaben, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Im gesamten Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Wasser) für die Bestandsgebäude. Die Leitungen verlaufen in der Regel auf den Erschließungsstraßen zu den Bestandsgebäuden. Im Verkehrsflächengrün (Flurstück 155) verläuft eine Wasserleitung. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Wahrkamp 15 (Flurstück 187) verläuft eine Stromleitung unterhalb der Fußwegverbindung zwischen Wahrkamp und Hexenweg (Flurstück 168). Weiter kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet 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.

7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Gebäude 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.

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. Eine Rodung in Form- und Pflegeschnitte sind davon ausgenommen. Die Pflanzen oder zur Gewährleistung von Baumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 (5) Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

9. ENERGETISCHE SANIERUNG VON GEBÄUDEN

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (6) BauNVO). Die Baumaßnahmen müssen der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Verkleidung an der Fassade undoder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

10. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

ENERGIEEFFIZIENZKLIMASCHUTZ

„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 Zielvereinbarung 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 Vegetationsflächen einzubauen.

ALLGEMEINE PFLANZEMPFEHLUNGEN

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden (s. Zu). Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaentwicklung 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.

11. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW (Bergbaus), vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen. Bergbauliche Einwirkungen sind nicht auszuschließen. Die Bergwerksfelder, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, sind in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.
Darüber hinaus gab es für den Planbereich auch ein erloschenes Bergwerksregistrum auf Raseneisenstein sowie eine erloschene Aufsuchungserlaubnis auf Kohlenwasserstoffe, die ebenfalls nicht relevant sind.
Bergbauliche Aktivitäten sind in dem Planbereich nicht verzeichnet.

12. 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.

D GEHÖLZLISTEN

1.- GEHÖLZLISTE NR: 1: PFLANZEMPFEHLUNG „BÄUME AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN"

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer platanoides 'Eurostar'	Spitzahorn 'Eurostar'
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata „Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Obstgehölze	
Apfel	Rote Sternrenette
	Dülmener Rose
	Roter Boskoop
	Schöner aus Nordhausen
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
Birne	Gute Luise
	Köstliche aus Charneux
Kirsche	Große Prinzessinkirsche
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	Dönnises Gelbe Knorpelkirsche
Pflaume	Hauszwetsche
	Mirabelle von Nancy
	Graf Althans Reneklode

Pflanzgröße: Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm, Stammumfang mind. 20 cm, Rund deutscher Baumschulen-Qualität, mit Drahthose

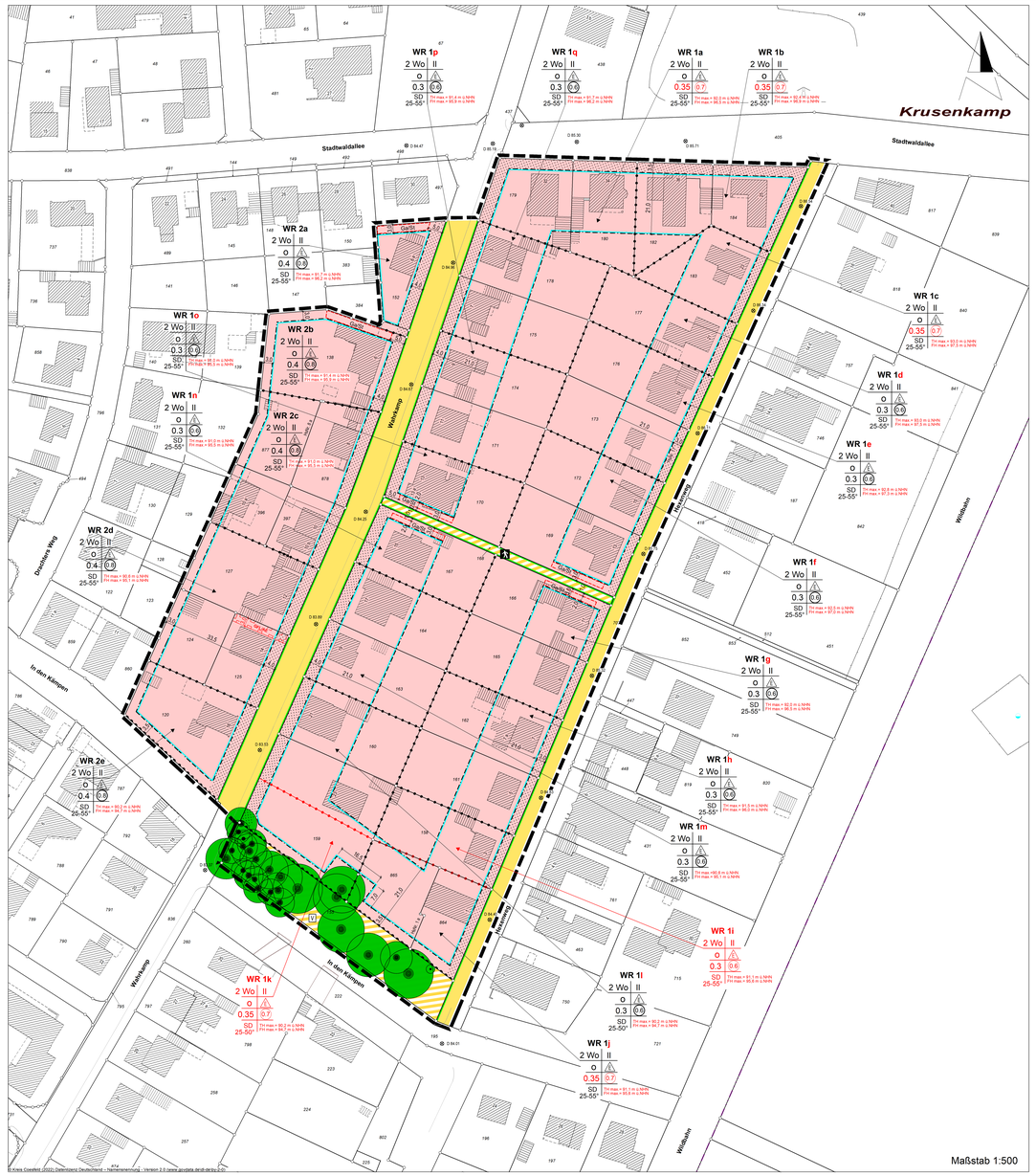
2.- GEHÖLZLISTE NR: 2: PFLANZEMPFEHLUNG „HECKEN"

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzgrößen: Sträucher, 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm, Rund deutscher Baumschulen-Qualität

3.- GEHÖLZLISTE NR: 3: PFLANZEMPFEHLUNG „SONSTIGE GEHÖLZE"

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter (Trauben-) Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



© Kreis Coesfeld (2022) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Maßstab 1:500

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR	Reines Wohngebiet
2 Wo	maximal 2 Wohnungen je Gebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl GRZ
0,8	Geschossflächenzahl GFZ
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
TH max. 91,8 m üNHN	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)
FH max. 96,0 m üNHN	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
o	offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
	Verkehrsgrün
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

88,58	Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) (keine festgesetzten Höhen) DHKanalde