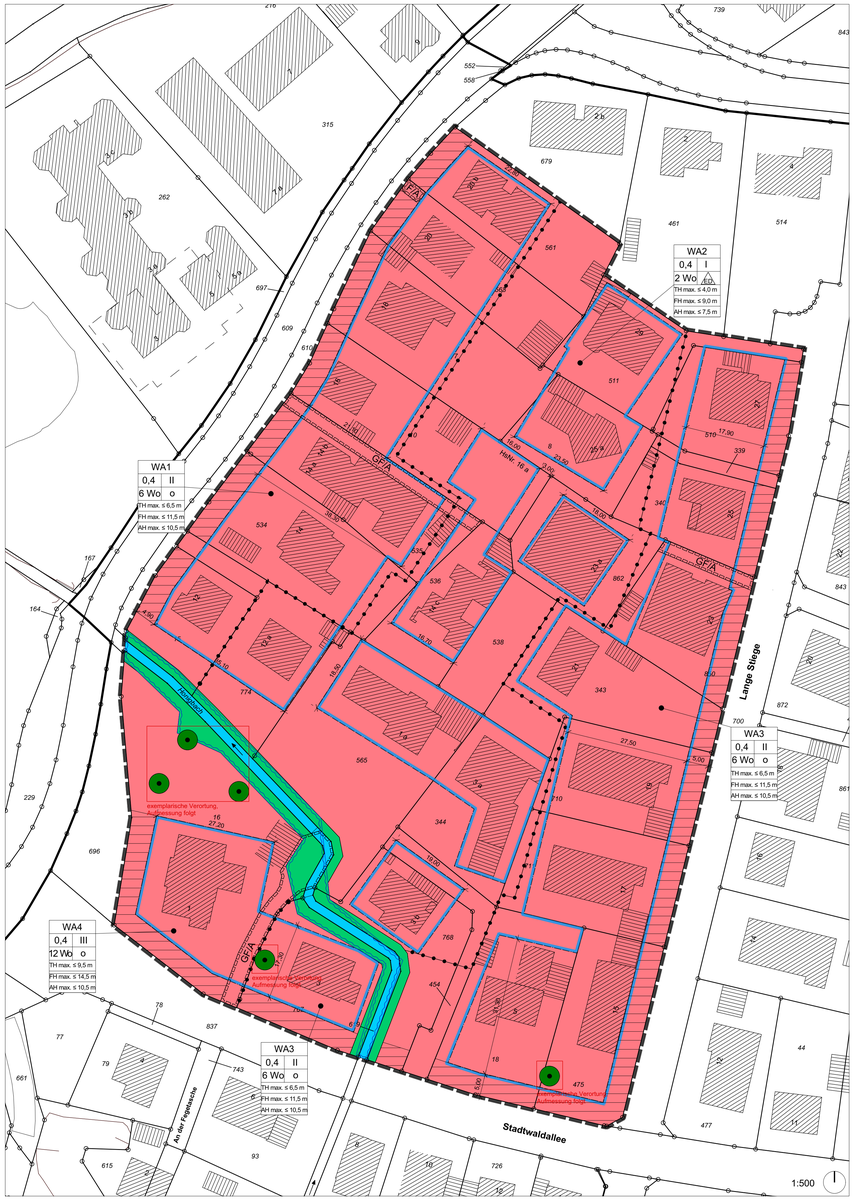


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwölf Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1. Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ist bis zu einem Maß von 0,5 zulässig.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports ist bis zu einem Maß von 0,6 zulässig, sofern sie der Erschließung der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 dienen.

2.2. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

#wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.3. Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen

Die maximal zulässigen First-, Traufe- und Attikahöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird als oberster Gebäudeabschluss bei geneigten Dächern definiert. Als Attikahöhe (AH) gilt bei einem Gebäude mit Flachdach die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika).

3. BAUWEISEN UND BAUGRENZE
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

3.2. Einzel- und Doppelhäuser

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 12, 14, 20 und 23 BauNVO)

4.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebengebäude nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- nicht genehmigungspflichtige Gartenhäuser
- Zufahrten und Zuwege
- Müllabstellplätze
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Stellplätze

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)

5.1. Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch als »Erhaltung von Bäumen« festgesetzten Bäume innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1 m) unzulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(gem. § 89 BauO NRW)

1. Vorgärten

Mindestens 50 % der festgesetzten Vorgartenbereiche sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind in den Vorgärten unzulässig.

2. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Traufe-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15% der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden.

3. Dacheindeckung

Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von > 15° sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

4. Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden mit geneigten Dächern > 5° zulässig, wenn sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind, reflexionsfreie Module verwendet werden, die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von < 5° sind zulässig, wenn sie über einer Dachbegrünung errichtet werden, reflexionsfreie Module verwendet werden, die Solaranlagenoberkante nicht höher als 1,0 m über der Dachhaut liegt und die Solaranlage von öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar ist.

5. Dacheingrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 15° sind auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. 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 Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 16 DSchG NW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. WASSER

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau 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. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

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.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Coesfeld“ mit der Schutzzone III. Dieses wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

4. KAMPFMITTEL

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, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 Abs. 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.

6. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz zu beachten.
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

7. ENERGETISCHE SANIERUNG VON GEBÄUDEN

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 Abs. 14 BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Verklinkerung an der Fassade und /oder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

8. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

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.

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.

Außenanlagen

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.

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.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

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.

VERFAHREN

Plangrundlage:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von …….. .

Coesfeld, ……..

……
öffentl. best. Vermessungsingenieur:in

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ……..

i.A. ……

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am …….. gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, ……..
Die Bürgermeisterin

i.A. ……

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am …….. als Satzung beschlossen worden.

Coesfeld, ……..

……
Die Bürgermeisterin

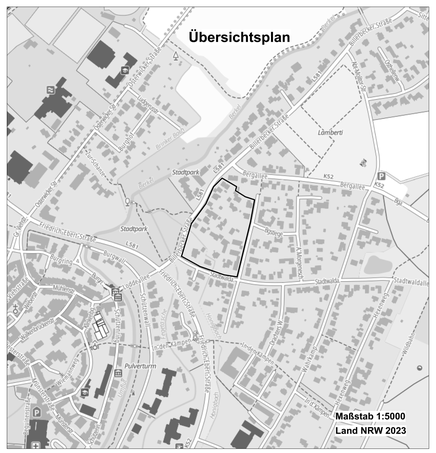
Dieser Bebauungsplan ist am …….. gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, ……..
Die Bürgermeisterin

i.A. ……

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
c) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.
e) Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96).
f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist.
g) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S: 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470) geändert worden ist.
h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
i) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), das zuletzt durch Gesetz vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139) geändert worden ist.
j) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl Teil I), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
k) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
l) Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015
m) Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013
n) Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 1. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662).
o) Hauptsatzung der Stadt Coesfeld



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-20 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
AH max.	Attikahöhe als Höchstmaß in Metern

BAUWEISE, BAUGRENZEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO

	Baugrenze
o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

6 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 6

GRÜNFLÄCHEN, WASSERFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 15, 16 BauGB

	private Grünfläche
	Wasserfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

	Erhaltung Bäume (Verortung wird im weiteren Verfahren ergänzt)

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 7 BauGB

GF/A/E	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen G Gehrecht F Fahrrecht L Leitungsrecht A zugunsten der Anlieger E zugunsten der Erschließungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Vorgarten (siehe textliche Festsetzung B 1)
3,0 m	Bemaßung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs.6a BauGB

	Überschwemmungsgebiet

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
	Nebengebäude und Garagen (Bestand)
	Flurstücksgrenzen
	Flurgrenzen

STADT COESFELD

Vorentwurf
Stand: 11.05.2023

Bebauungsplan Nr. 167
"Wohnquartier zwischen
Billerbecker Straße / Lange Stiege"
gemäß § 2 BauGB

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 19
Ausfertigung