

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“



Stand: 23. 05. 2024

ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

A) FESTSETZUNGEN gem. §§ 9 und 9a BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - 1.1 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Zugelassen ist nur selbstständige Erwerbstätigkeit im Homeoffice.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO)
Größe der Grundflächen und Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.1 Festgesetzt wird die maximale Grundfläche der Gebäude für die Grundstücke WA1 und WA2 mit 75 m², für die Grundstücke WA3 mit 95 m².
 - 2.2 Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude sind Terrassen für die Grundstücke WA1 und WA2 mit 12 m², für die Grundstücke WA3 mit 15 m² zugelassen.
 - 2.3 Die Summe der maximalen Grundflächen für Hauptgebäude und Terrassen ist eine Obergrenze. Wenn das Hauptgebäude kleiner als die max. mögliche Grundfläche für das Gebäude ist, kann die Terrassenfläche entsprechend größer zugelassen werden, bis zur maximalen Grundfläche von 87 m² im Bereich WA1 und WA2, sowie bis zur maximalen Grundfläche von 110 m² im Bereich WA3.
 - 2.4 Gemäß §19(4)BauNVO ist eine Überschreitung für Nebenanlagen der festgesetzten Grundfläche nur nach Maßgabe der Festsetzungen 3.2 und 3.3 zulässig.
 - 2.5 Festgesetzt wird die maximal zulässige Gebäudehöhe und die First- bzw. Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Bezugshöhe im mittleren Grundstücksbereich. Die Bezugshöhen sind für jedes Grundstück eindeutig im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.
 - 2.6 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante der Attikaausbildung bei Gebäuden mit Flachdach.
 - 2.7 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der aufsteigenden Außenwand. Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Zwerchgiebel oder Ausbauten zulässig.
 - 2.8 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches.
 - 2.9 Festgesetzt wird die maximale Gebäudehöhe (GH) der Gebäude für die Grundstücke WA1 mit 4,50 m, für die Grundstücke WA2 mit 6,25 m und für die Grundstücke WA3 als Traufhöhe (TH) mit max. 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) mit max. 8,00 m über der Bezugshöhe.
 - 2.10 Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA1 und WA2 eine einheitliche Gebäudehöhe einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA3 eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten. In allen Bereichen sind Versprünge, welche sich aus den unterschiedlichen Bezugshöhen ergeben, zulässig.
 - 2.11 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. PV-Anlagen, Sat-Anlagen o.ä.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) und (6) sowie § 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen, überdachte und nichtüberdachte Stellplätze sind in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Abstellräume dürfen die jeweils hintere Baugrenze um 2,00 m überschreiten. Die Vorgaben der BauONW in der aktuellsten Fassung sind zu beachten. Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen haben sie an der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Grenzen Carports oder Nebenanlagen mit ihrer Längs- oder Querseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,6 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen herzustellen. Bei den Pflanzungen sind die in der Gehölzliste Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.
- 3.2 Die überdachten und nichtüberdachten Stellplätze sind in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 mit einer Grundfläche von max. 3,50 m x 5,50 m zulässig. Die dazugehörige Zufahrt darf eine Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten. Dadurch entsteht eine Stellplatzfläche von maximal 3,50 m x 8,00m.
- 3.3 In den Bereichen WA1 und WA2 ist je Grundstück 1 Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von 12 m² zulässig. Für die Grundstücke im Bereich WA3 ist je 1 Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von 20 m² zulässig.
- 3.4 In den Gebieten WA1, WA2 und WA3 ist die Errichtung von festen Terrassenüberdachungen, als bauliche Anlage mit 2 offenen Seiten und mit einer lichtdurchlässigen, oder begrünten Überdachung zulässig, dabei ist die max. Größe der zulässigen Terrasse einzuhalten. Zugelassen sind auch temporäre Verschattungen wie Markisen, Sonnensegel oder auch größere Sonnenschirme.
- 3.5 Die Errichtung von Garagen ist in allen Bereichen WA1, WA2 und WA3 unzulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In den Bereichen WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- 5.1 In den Bereichen WA1 und WA2 sind die Grundstücke maximal 325 m² groß zulässig und im Bereich WA3 sind die Grundstücke maximal 475 m² groß zulässig.

6. NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN SOWIE FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Grundstücksbäume

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume. Für die Anpflanzungen sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neuanpflanzungen aus der Gehölzliste Nr. 1 zu ersetzen. Für die Grundstücke im Bereich WA2, die von vorhandenen Bäumen bewachsen sind, gilt diese Festsetzung solange nicht, wie die Bäume erhalten bleiben. Bei Entfernung eines Baumes ist dann diese Festsetzung wieder anzuwenden und 1 neuer Baum ist als Ersatz anzupflanzen.

6.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Flachdächer und flach geneigten Dächern (0-10°) in den Bereichen WA1 und WA2 sind vollständig zu begrünen. 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 zugelassen (siehe B 2.4).

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Gebiet WA1 und WA2 sind Wohngebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszuführen (0° - 10°). Im Bereich WA3 sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung zugelassen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachgauben oder Ausbauten sind auch mit einem Flachdach zulässig. Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur mit einem Flachdach zugelassen.

Im Plangebiet WA3 dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, sowie Zwerchgiebel, in der Summe 1/3 der jeweiligen Baukörperlänge nicht überschreiten. Diese müssen einen Mindestabstand von 1,75 m zum Giebel bzw. Grad einhalten. Dachaufbauten und Dachgauben dürfen die zulässige Traufhöhe überschreiten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.2 Bei überdachten Stellplätzen und deren Nebengebäude sind über die maximal zulässige Grundfläche hinausstehende Dachüberstände unzulässig.

1.3 Bauweise

Für die Konstruktion der baulichen Anlagen sind massive Konstruktionen aus Mauerwerk und Beton für Böden, Wände und Decken nicht zugelassen. Zulässig sind Leichtbaukonstruktionen wie Holzrahmenbau, Holz-Stahl-Verbundbauweise oder Metall- / Holzskelettbauweise.

Bei der Gründung sämtlicher baulicher Anlagen ist eine Flächengründung mit Beton nicht zugelassen. Für Hauptgebäude sind Einzelfundamente, Punktfundamente, Schraubfundamente oder ähnliche Konstruktionen, die eine Versiegelung unterhalb der Gebäude minimieren und die Gebäude dauerhaft unterlüften, zulässig. Nebenanlagen müssen entsprechend der Hauptgebäude gegründet werden, müssen aber nicht dauerhaft unterlüftet sein. Bei der Verwendung von Streifenfundamenten muss eine parallele Anordnung eingehalten werden. Ringfundamente, die eine dauerhafte Unterlüftung verhindern, werden ausgeschlossen.

Für die Gründung der Hauptgebäude darf max. 15% der Gebäudegrundfläche versiegelt werden. Die versickerungsoffene Fläche unter den Hauptgebäuden kann so für die Regenversickerung genutzt werden.

1.4 Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.

2. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

2.1 Bauliche Anlagen

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2.2 Wohngebäude

Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind als naturbelassene, lasierend oder deckend gestrichene Holzfassaden auszuführen. Alternativ sind Putzfassaden mit hellgestalteten Farben zugelassen.

Für die Farbgebung sämtlicher Fassaden wird der Farbbereich Weiß-Grau-Beige-Lehm ähnlich den RAL Farbtönen 1000-1001-1002, 1013, 1014, 1015, 7044, 7035, 7047, 9001, 9002, 9010 zugelassen. Es ist generell nur eine zurückhaltende, nicht grelle Farbgebung zulässig. Andere Materialien wie Metall und Kunststoff sind nicht zugelassen. Eine Solarfassade kann bis zu 25% der jeweiligen geschlossenen Fassadenfläche zugelassen werden.

Doppelhäuser sind in Art und Größe, insbesondere in der Materialgestaltung für Fassaden und Dachflächen, einheitlich auszuführen.

2.3 Überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude

Überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Überdachte Stellplätze (Carports) und angrenzende Nebenanlagen sind nur mit gleicher Fassadengestaltung wie das Hauptgebäude zulässig. Überdachte Terrassen sind mit transparenten Überglasungen auszuführen, andere Materialien wie Well- und Kunststoffplatten sind nicht zugelassen, soweit diese nicht begrünt werden sollen.

2.4 Dachgestaltung Materialien

Im Bereich WA3 sind alle Flächen von geneigten Dächern, die nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken. Zugelassene Farbgebung hellrot, in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben - rot-orange-: 2001, 2002, 3013, 3016. Alternativ wird eine vollflächige Begrünung, oder vollflächige solare Nutzung, der Satteldächer in WA3 zugelassen. Für untergeordnete Bauteile bei geneigten Dächern, sind andere Eindeckungen mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Für untergeordnete Bauteile als Flachdächer sind diese grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen. In den Gebieten WA 1 und WA2 sind die begrüneten Dachflächen der Hauptgebäude zu mind. 50% mit Kollektoren zur solaren Nutzung der Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). In dem Gebiet WA3 sind aus der Summe der geneigten Dachflächen mind. 30% mit Kollektoren zur solaren Nutzung der Strahlungsenergie, in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszustatten (Solarmindestfläche). Die Anordnung der erforderlichen Solarmindestfläche kann sowohl auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude, sowie an der Fassadenfläche, erfolgen.

2.5 Materialien der versiegelten Flächen

Sämtliche befestigten Flächen wie z.B. Zufahrtsbereiche, Wege und Terrassen sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen. Neben offenen Holzbelägen sind auch versickerungsfähige Pflasterarten und Kiesflächen zugelassen.

3. EINFRIEDUNGEN

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße und den Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Holzgitterzaun) 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 maximal zulässige Höhe wird im Vorgartenbereich auf 1,20 m beschränkt. Um eine Benachteiligung eines Eckgrundstücks zu vermeiden, wird eine Heckenanpflanzung mit 1,80m Höhe im Bereich, der mit der Signatur "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gekennzeichnet ist und an die Notüberfahrt zur Lindenallee angrenzt, zugelassen.

Die sonstige Einfriedung der privaten Grundstücksflächen darf nur durch standorttypische, einheimische Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ (Gehölzliste Nr. 2) bis zu einer Höhe von 1,80 m erfolgen. Blickdurchlässige Zäune (z.B. Holzgitterzaun) sind nur auf der dem Haus zugewandten Seiten der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig. Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

Für die Grundstücke der Bereiche WA2 und WA 3 wird 1 gartenseitiger Zugang zum jeweiligen Grundstück mit einer max. Breite von 1,00 m von der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg und Fußweg“ zugelassen.

4. VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bei den Pflanzungen sind

ausschließlich die in der Gehölzliste Nr. 1, 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten und damit unzulässig.

Die erforderliche Stellplatzzufahrt wird mit 3,50 m max. Breite zugelassen. Ein von der Zufahrt abgesetzte Zuwegung zur Haustür wird mit 1,50 m max. Breite und mit max. 10 m² versiegelter Fläche zugelassen. Die Zusammenlegung dieser Flächen ist nicht zugelassen.

5. ABFALLBEHÄLTER

Abfallbehälter sind im Bereich der Vorgärten, Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, nicht zugelassen. Die Abfallbehälter sind innerhalb von Gebäuden, eingehaust in Sichtschutzkonstruktionen aus Holz oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind. Die befestigte Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter darf eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten. Im Falle einer Doppelhausbebauung ist die Anlage einer Fläche für gemeinschaftlich genutzte Abfallbehälter von max. 1,50 m² je Grundstück ausnahmsweise in der Vorgartenzone zulässig. Diese Fläche muss dauerhaft mit einer Heckenpflanzung 1,20m hoch eingegrünt werden und darf nur über grundstücksseitige Zuwegungen angebunden werden. Eine direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

6. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sind unversiegelt, als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, anzulegen.

Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten und nicht zulässig. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen zur Versickerung zu bringen. Ein 30-jährliches Regenereignis muss auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Die dafür notwendige Mindestgröße der Mulden bzw. der Rigolen ist durch einen Fachplaner entsprechend den Bodenkennwerten zu ermitteln, verbindlich anzuwenden und umzusetzen. Je Grundstück ist für die Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen. Die Versickerungsanlagen können auch unterhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche angeordnet werden.

Es ist durch den / die Grundstückspächter/-in sicherzustellen, dass die Regenwassermengen über das 30-jährliche Regenereignis hinaus, bis zur Regenmenge eines 100-jährlichen Regenereignisses, schadlos dem Notentwässerungsweg zugeführt wird. Der Notentwässerungsweg der Grundstücke WA3 ist über den 4 m breiten öffentlichen Fuß-/Radweg Richtung Osten gegeben. Der Notentwässerungsweg der Grundstücke WA1 und WA2 sind über die neu geplante Straßentrasse Richtung Osten gegeben.

Der Notentwässerungsweg der angrenzenden Obstplantage ist entlang der nördlichen Grenze durch die geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen der Grundstücke herzustellen. Diese Festsetzung gewährleistet, dass eine Notentwässerung nicht in das geplante Wohngebiet sondern in Richtung Osten schadlos erfolgt. Die Ausführung der Notentwässerung wird in einem Erschließungsplan sowie im Erschließungsvertrag verbindlich vereinbart.

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 (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. KAMPFMITTELVORKOMMEN

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. 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, 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 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.

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

Dem im Westen des Geltungsbereichs anstehenden Bodentyp Brauner Plaggenesch ist aufgrund der Archivfunktion der Kulturgeschichte eine hohe Funktionserfüllung zugeordnet. Ein bodenfunktionsbezogener Ausgleich für den Verlust von Böden mit Archivfunktion ist nicht möglich. Durch die Aufständigung der Gebäude wird der Eingriff in den belebten Boden gemindert, so dass der Boden teilweise seine Archivfunktion weiterhin erfüllen kann. Mit der Bauphase sind allerdings weitreichende Bodeneingriffe zu erwarten, die die Archivfunktion gefährden können. Daher sind im Umweltbericht in Kap. 2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, welche durch die zuständige Behörde kontrolliert werden. Eine Möglichkeit der Kontrolle besteht zum Beispiel darin, die Maßnahmen durch eine zertifizierte bodenkundliche Baubegleitung begleiten zu lassen.

4. 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 25 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswässer der öffentlichen Straße werden innerhalb des Straßenraumes in dafür freigehaltenen versickerungsoffenen Flächen zur Versickerung geführt.

5. ARTENSCHUTZ

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

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) erfolgen. 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 Pflegeschritte 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. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ASP1 und der darauffolgenden ASP2 des Büro Ökon sind zu beachten und einzuhalten.

6. BERGBAU

Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschek, Neubeuerner Str. 11 in 80686 München, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

7. ALTLASTEN

Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten. 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.

8. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Es 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.

9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von maximal 96 m³/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.

10. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

10.1 Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes,

dass 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.

10.2 Allgemeine Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (s. D). 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.

10.3 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.

10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

11. PLANDARSTELLUNG

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) 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
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Salix caprea</i>	Sal- Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Catalpa bignonioides</i> 'Nana'	Kugel Trompetenbaum
Obstgehölze	
	Pflanzenart deutscher Name
Apfel	Rote Sternrenette
	Dülmener Rose
	Roter Boskoop
	Schöner aus Nordhausen
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
Birne	Gute Luise
	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
	Amelanchier 'Ballerina'
	Köstliche aus Charmeux
Kirsche	Große Prinzessinnenkirsche
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	Dönisses Gelbe Knorpelkirsche
Pflaume	Hauszwetsche
	Mirabelle von Nancy
	Graf Althans Reneklode

Pflanzgrößen: Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm, Stammumfang mind. 14-16 cm, Bund deutscher Baumschulen-Qualität, mit Drahtballen

2. GEHÖLZLISTE NR. 2: PFLANZEMPFEHLUNG „HECKEN“

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

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

3. GEHÖLZLISTE NR. 3: PFLANZEMPFEHLUNG „SONSTIGE GEHÖLZE“

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Hedera helix</i>	Gewöhnlicher Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose