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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen

 2.1 Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und 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.

 2.2 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.

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

 2.4 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 1,0 m zugelassen werden.

3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.

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

 4.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Grenzen Garagen, Carports oder Nebenanlagen mit ihrer Längsseite 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 erforderlich. Bei den Pflanzungen sind die in der Gehölzliste Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.

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

 5.1 WA1: Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

 5.2 WA2: Es sind maximal sechs Wohneinheiten je Baufeld zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 “Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

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

 7.1 Grundstücksbäume
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je neu errichtetem Hauptgebäude zwei und im WA2 vier heimische, standortgerechte Laubbäume 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. Die dargestellten Baumstandorte sind bindend.

 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.

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

1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

 1.1 Dachform und Dachneigung
 Im gesamten Plangebiet sind Wohngebäude mit Satteldächern auszuführen. Im Bereich WA2 sind von den Erschließungsflächen nicht sichtbare Dachflächen auch ohne oder mit geringer Neigung (0°-15°) zugelassen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einem Flachdach zugelassen.

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 Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen
 - rot: 3002 - 3005
 Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Es sind generell nur zurückhaltende, nicht grelle Farbgebung zulässig.

 2.3 Garagen und andere Nebengebäude
 Garagen haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Aneinander gebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und angrenzende Nebenanlagen sind auch in anderen Materialien (z.B. Holz oder Metall) zulässig.

 2.4 Dachgestaltung
 2.4.1 Materialien
 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken
 - rot-orange-: 2001 - 2002
 Für untergeordnete Bauteile sind andere Eindeckungen mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen. (Siehe A 7.2)

 2.4.2 Dachaufbauten bzw. -einschnitte/Zwerchhaus/Vorbauten
 Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind im WA1 auf Höhe des dritten Geschosses, im WA2 auf Höhe des vierten Geschosses unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben sind nur als Schlepp-, Flachdach-, Satteldach-, Spitz- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben und Schleppgauben dürfen die zulässige Traufhöhe um 1,0 m überschreiten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein vertikal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3. EINFRIEDUNGEN
 Generell sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken der Gehölzliste Nr. 2, oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun), auf der dem Haus zugewandten Seite der vorgepflanzten Hecken, in maximal gleicher Höhe, zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

 Entlang der Nord-Westlichen und Süd-Westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Heckenanpflanzung verbindlich festgesetzt.
 Eine Heckenanpflanzung auf den Flächen entlang der „Coesfelder Straße“ wird verbindlich festgesetzt und auf eine maximal zulässige Höhe von 1,0 m beschränkt.
 Entlang der Süd-Westlichen Grenze sind auch blickdichte Einfriedungen (z.B. Holzzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m, zusätzlich zur Heckenpflanzung, auf der dem Haus zugewandten Seite der vorgepflanzten Hecken, zulässig.

4. VORGÄRTEN
 Die Flächen zwischen Grenze der Privatstraße und den Baugrenzen sind zu mindestens 60% 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.
 Abfallbehälter sind in Gebäuden, oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

5. PRIVATE FREIFLÄCHEN
 Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen 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.

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

1. BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER
 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).
 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 Der LWL-Archäologie für Westfalen 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. 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.

4. ENTWÄSSERUNG

 SCHMUTZWASSER
 Das Schmutzwasser der privaten Grundstücksflächen wird über einen jeweiligen Anschlussschacht, auf dem eigenen Grundstück, in eine Schmutzwassersammelleitung in der Privatstraße, dem Mischwasserkanal in der Coesfelder Straße zugeführt. Die Ausführung der Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.

 NIEDERSCHLAGSWASSER
 Die Niederschlagswasserbeseitigung wird über ein privates Regenwasserkanalsystem mit Regenversickerung und Regenrückhaltung, sowie anschließender gedrosselter Einleitung über den Vorfluter in den „Bühlbach“, sichergestellt. Die Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld abzustimmen.

 ÜBERFLUTUNGSCHUTZ
 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.
 Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zur Überflutung von Gebäuden kommt.
 Es ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Niederschlagswasser bis zu einem Ereignis T=100a (100 jährliches Ereignis) zurückgehalten wird. Im Überflutungsfall fließen die Wässer über die Privatstraße und den Fuß-Radweg aus dem Gebiet auf die Coesfelder Straße und dort weiter in den Vorfluter.

 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 20 cm höher als die befestigte Fläche der Privatstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

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 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. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Ökon sind zu beachten und einzuhalten.

6. BERGBAU
 Das Plangebiet liegt 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. LEITUNGEN
 Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
 Zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

11. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

 11.1 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. 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.

 11.2 Allgemeine Pflanzempfehlungen
 Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (siehe D Gehölzlisten). 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.

 11.3 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.

 11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung
 Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücksflächen 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.

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

13. 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. PFLANZEMPFEHLUNG „BÄUME AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN“

1A)	
Botanischer Name	**Pflanzenart deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix caprea	Sal- Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ulmus minor	Feldulme
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Catalpa bignonioides 'Nana'	Kugel Trompetenbaum
1B)	
Botanischer Name	**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
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

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

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

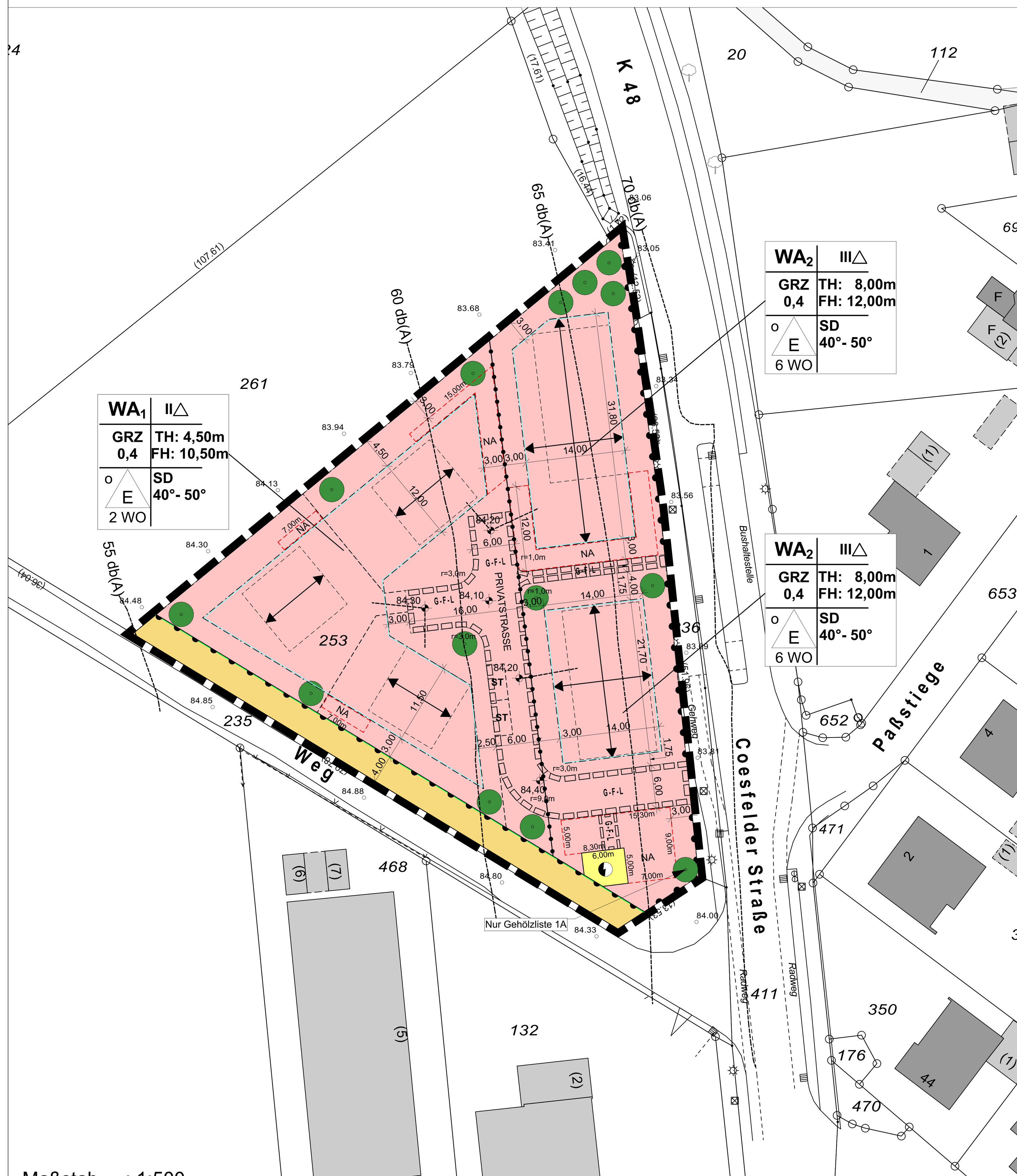
Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer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

RECHTSGRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
e) Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904), in Kraft getreten am 16. Juli 2021
f) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
g) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S: 926) neu gefasst durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
i) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. August 2022.
j) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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) Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1473)
n) Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022.
o) Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 8. April 2022, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 15.12.2023

- in den zurzeit geltenden Fassungen

Bebauungsplan



Maßstab : 1:500

Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am .... gemäß §2 (1) 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, § 215 BauGB sowie § 7 (6) GO NW ist erfolgt.

Coesfeld, ...
Die Bürgermeisterin

i.A. ....

Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom Juli 2021.

Coesfeld, ...

....
öffentl. best. Vermessungsingenieur:in

Entwurf und Bearbeitung

Entwurf:

Thume + Kösters
Architekten PartGmbB
Jakobiring 3 48653 Coesfeld

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ...

i.A. ....

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
2WO	WA1: Maximal 2 Wohnungen je Gebäude
6WO	WA2: Maximal 6 Wohnungen je Baufeld

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

0.4	Grundflächenzahl GRZ
II △	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze △= höchst gelegenes Vollgeschoss im Dach
FH = 12,0 m	Maximale Firsthöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße
TH = 8,0 m	Maximale Traufhöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 4,11 und (6) BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

- Anzupflanzender Baum aus der Gehölzliste 1

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 154 gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Stellung Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
NA	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung NR. 4.2)
G-F-L	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. §9(1) Nr. 21 BauGB - zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
G-F-L	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. §9(1) Nr. 21 BauGB - zu Gunsten der Versorgungsträger
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
---60 db(A)	Maßgebliche Außenlärmpegel La tags
74,95	Gelände- und Straßenhöhen Bestand
74,95	Gelände- und Straßenhöhen Geplant, Bezugshöhe

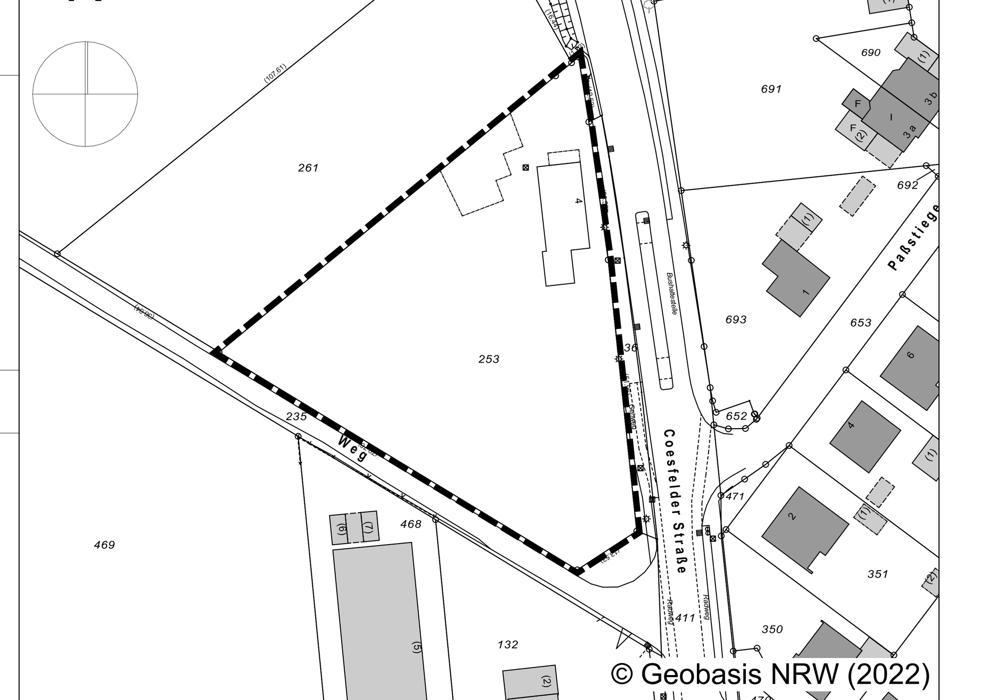
Baugestalterische Festsetzungen

40°- 50°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD	Satteldach

Bestandsdarstellungen und Hinweise

19	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
(1)	Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)
	Vorhandene Flurstücksgrenze
ST	Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
268	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorgeschlagene Bebauung
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

N Übersichtsplan 1:1000



© Geobasis NRW (2022)

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 154 "Wohnquartier Lette-Nord"
gemäß § 2 BauGB

Gemarkung : Lette
Flur: 006
Entwurf zur Offenlage
Stand vom 15.05.2024