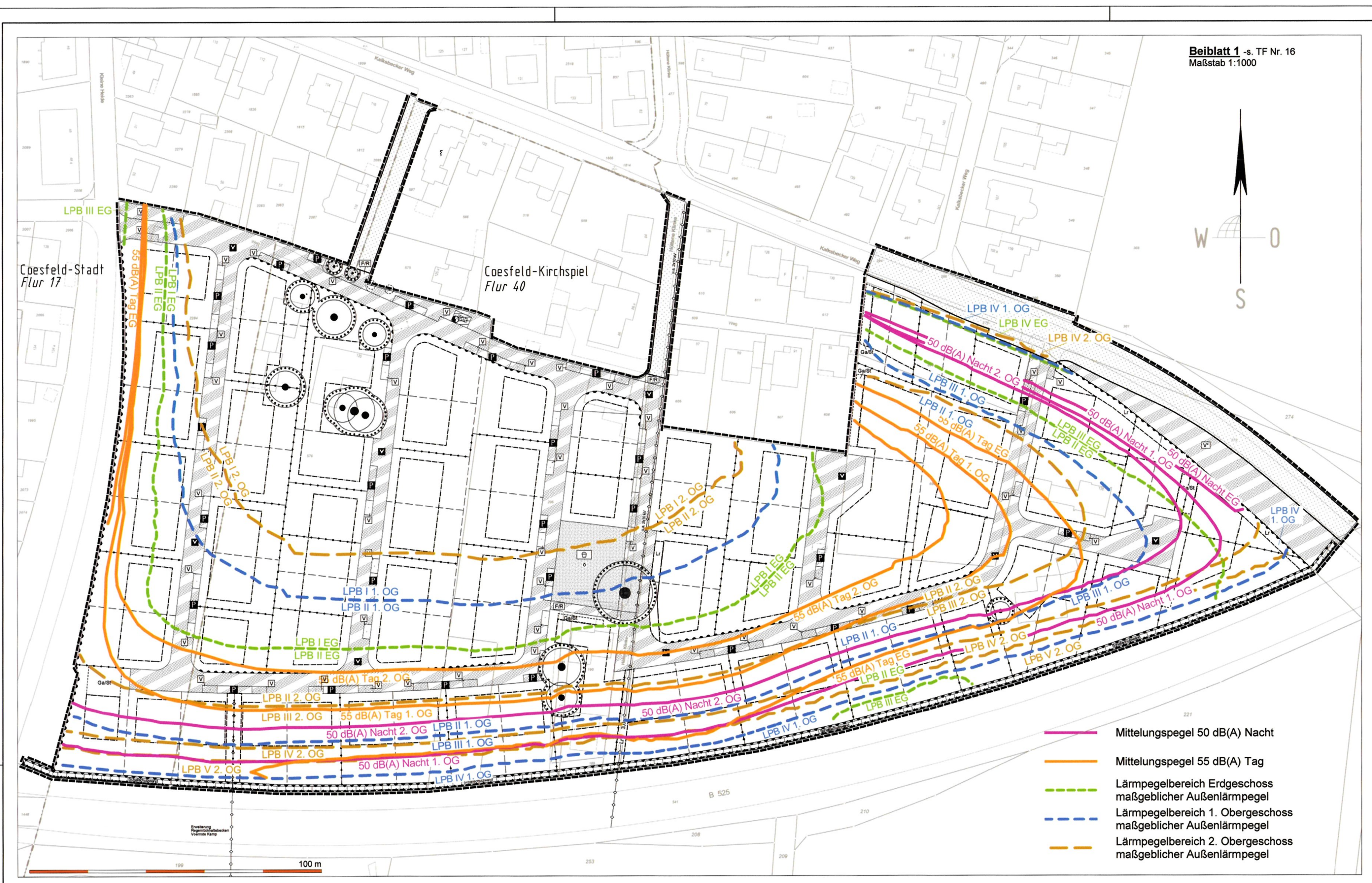
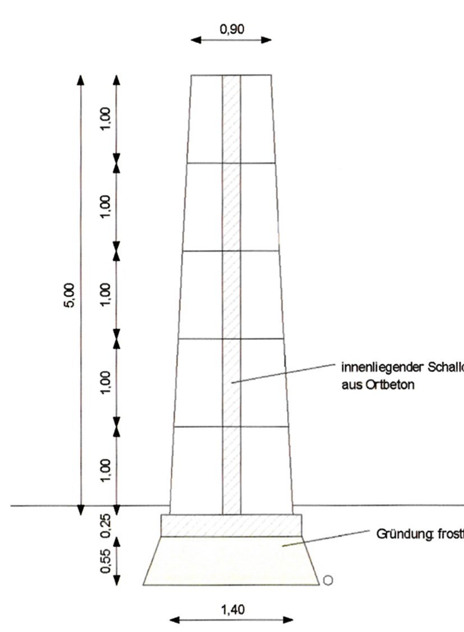


Schnitt geplante Lärmschutzwand
Ohne Maßstab



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(§ 9 und 9a BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 (1) NR. 1 UND 12 BAUGB UND §§ 1 BIS 14 BAUNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
1.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
1.3 Anlage für Verwaltungen,
1.4 Gartenbaubetriebe und
1.5 Tankstellen
unzulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 16 BIS 21A BAUNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
2.1 der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante,
2.2 der Oberkantenhöhe (OK) ist der obere Dach- oder Wandabschluss ohne Vegetation und
2.3 der Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der traufenständigen Außenwand (Außenseite) mit der Oberkante der Dachhaut
2.4 der Anlagenhöhe (AH) ist der obere Anlagenabschluss ohne Vegetation und ohne Solaranlagen

3 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung
3.1 der Firsthöhe (FH), der Traufhöhe (TH), der Oberkantenhöhe (OK) und der Sockelhöhe (SH) ist die Höhenlage des in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern.
3.2 der Anlagenhöhe (AH) ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Grundstücksfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

4 Versiegelungsgrad in Grünflächen
4.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine Grundfläche von 200 m² zulässig.
4.2 In den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes ist eine Grundfläche von 650 m² zulässig.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen (2 Wo) beschränkt. Abweichend von Satz 1 ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf vier Wohnungen (4 Wo) in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen beschränkt. In einer Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) jeweils im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Grenzen Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 0,6 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,6 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.
Stellplätze sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der hinteren Grundstücksgrenze unzulässig.

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

7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen unzulässig. Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

Grünflächen

8 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind Löschwasseranlagen (z. B. unterirdische Löschwasssertanks) zulässig.

Regelung des oberirdischen Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

9 Zur Sicherstellung des schadlosen oberirdischen Wasserabflusses bei Starkregenereignissen ist der öffentliche Fuß- und Radweg südlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz beidseitig mit einem Hochbord von 10 cm auszustatten.

NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 BAUGB)

Vorgärten

10 Mindestens 50 % der festgesetzten Vorgartenfläche sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Stellplätze sind außerhalb dieser Grünfläche im Vorgarten anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind in den Vorgärten unzulässig. Bei Flächen mit Leitungsrechten ist für Gehölzanpflanzungen die Zustimmung der Leitungsrechtsinhaber erforderlich.

Spielplatz

11 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind 3 Laubbäume zweiter Wuchsordnung 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen.
Bei der Wahl der Baumart ist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen.
Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie untereinander einen Stammmindestabstand von 7 m haben. Der Stamm ist bei angrenzenden Fahrflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m² vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat ist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansteht. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (1. März bis 30. April oder 1. Oktober bis 30. November) zu ersetzen.
Unversiegelte Flächen ohne Baumscheiben sind als Intensivrasen anzulegen. Der Spielplatz ist zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Zaunanlage einzufrieden.

Straßenbäume und Bäume auf angrenzenden Grünflächen

12 Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Laubbäume zweiter Wuchsordnung bzw. Alleebäume aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20 cm zu verwenden.
Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Straßenbäumen sind durch die Stadt als Träger der Baulast bis zu 3,00 m zulässig.
Bei der Wahl der Baumart ist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen.
Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Der Stamm ist bei angrenzenden Fahrflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m² vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat ist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansteht. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (1. März bis 30. April oder 1. Oktober bis 30. November) zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen

13 Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Von Satz 2 ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Umsetzung der zeichnerischen Festsetzungen (z. B. Fuß- und Radweg) innerhalb des Erhaltungsbereiches.

Verkehrsgrünflächen

14 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün sind vollflächig als Insektenweide mit regionalem Saatgut z. B. die Saatmischung „Schmetterlings-/Wildbienensaum" anzulegen. Anlagen und Einrichtungen (z. B. Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung), die dem Verkehr dienen, sind zulässig. Ausgenommen von Satz 1 ist die Fläche V*.

Grundstücksbäume

15 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung nach der Pflanzempfehlung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

IMMISSIONSSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN (STRAßENVERKEHR) (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB – S. BEIBLATT 1)

16 In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen Erforderliche Schalldämm-Maß R w,res des Außenbauteils (dB (A))	Büroräume oder ähnliches Erforderliche Schalldämm-Maß R w,res des Außenbauteils (dB (A))
I	< 55	≥ 30	≥ 30
II	56-60	≥ 30	≥ 30
III	61-65	≥ 31 - 35	≥ 30
IV	66-70	≥ 36 - 40	≥ 31 - 35
V	71-75	≥ 41 - 45	≥ 36 - 40
VI	76 - 80	≥ 46 - 50	≥ 41 - 45

An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen zu versehen (s. Beiblatt 1 – Mittelungspegel 50 dB(A) Nacht). Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Schallschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Sie ist hochabsorbierenden mit Reflexionsverlust ≥ 8 dB auszuführen.

ZEITLICH BEFRISTETE FESTSETZUNG (§ 9 (2) BAUGB)

17 Bis zu 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Baustellenzufahrt mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers von der Bundesstraße 525 zulässig. Der Fristbeginn der zeitlichen Beschränkung in Satz 1 verlängert sich um den Zeitraum einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan – siehe H Nr. 16.

GESCHOSSBEZOGENE FESTSETZUNG (§ 9 (3) BAUGB)

18 Oberhalb des zweiten Geschosses sind unzulässig:
- Dachterrassen und
- Balkone / Altane

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 89 (2) BAUO NRW)

Baukörpergestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

19 Doppelhäuser
19.1 Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe (Fassade/Dacheindeckung) zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.
19.2 Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

20 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:
- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3011

Untergeordnete Flächen können pro Hausseite bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell ausgeschlossen.

Dach (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

21 Dachneigung
21.1 An einem Gebäude sind nur gleichgeneigte Dachflächen zulässig.
21.2 Abweichend von den zeichnerisch festgesetzten Dachformen mit -neigung sind Dächer mit einer Neigung von ≤ 5° für untergeordnete Dachanteile, Vorbauten und Anbauten zulässig, wenn sie
- an maximal zwei Wänden je Gebäude stehen,
- jeweils 15 % Dachflächenanteil der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten,
- insgesamt 30 % Dachflächenanteil der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten,
- einen Mindestabstand von jeweils 2 m zum seitlichen Wandabschluss haben und
- nicht mehr als 1 m vor der jeweiligen Außenwand hervorstehen

22 Dacheindeckung
22.1 Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von > 15 ° sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken
- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024, 7026
- rot-braun: 3009, 3011, 8012

22.2 Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von ≤ 5° sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.
22.3 Solaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden 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.

23 Dachaufbauten, -einschnitte/Zwerchgiebel/Dachterrassen/Vorbauten
23.1 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von ≥ 30° zulässig. Sie sind im dritten Geschoss unzulässig.
23.2 Die Summe der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
23.3 Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Graten und einen horizontalen Mindestabstand vom First von 1 m haben.
23.4 Dachgauben sind nur als Schlepp-, Flachdach- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben dürfen die zulässige Traufenhöhe um 1 m überschreiten.
23.5 Dacheinschnitte und -gauben sind auf Höhe des dritten Geschosses unzulässig.
23.6 Zwerchgiebel und Vorbauten sind bis zu einer Außenbreite von 4,0 m zulässig. Im zweiten Geschoss sind sie bis zum zulässigen Flachdachanteil zulässig.

Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

24 Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind nur standorttypische einheimische Heckenpflanzen zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur an der dem Haus zugewandten Heckenseite mit vorgepflanzten Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt) sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen bis max. 2,00 m zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen.

Die Abgrenzung der privaten Grundstücke zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" und zur Schallschutzwand darf nur durch Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken" erfolgen.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig – siehe H. Nr. 18.

Abfallbehälter (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)

25 Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind und außerhalb der Vorgartenbereiche stehen.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 **KAMPFMITTEL**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Dabei ist für Teilflächen eine Belastung festgestellt worden. Vor Baubeginn ist eine Sondierung erforderlich. Empfohlen wird die Flächenvorbereitung und Sondierung der gesamten Teilfläche, um den Aufwand zu reduzieren. Alternativ ist eine separate Beauftragung und Überprüfung für jedes einzelne Grundstück in dem belasteten Gebiet möglich. Ansprechpartnerin bei der Stadt Coesfeld ist Frau Hörbelt, Tel. 02541 939 1803. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die Luftbildauswertung ergab eine **mögliche Kampfmittelbelastung** im Plangebiet. Informationen sind beim Ordnungsamt der Stadt Coesfeld anzufragen.

2 **UNTERIRDISCHE LEITUNGEN**

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 **BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER**

3.1 Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
3.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Für das Baugebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 1.600 l/Min (96 m³/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden z. B. durch Zisternen 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" und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr" wird hingewiesen.

5 **BODENSCHUTZ**

Oberboden („Mutterboden") im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten", 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.

6 **ENTWÄSSERUNG**

6.1 **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 der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.
Empfehlung: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss sollte mindestens 0,5 m über dem Straßenniveau auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße liegen. Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m bzw. 0,5 m bei den Grundstücken an der Bundesstraße über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

6.2 **Rückstauschutz**

Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

7 **GRUNDWASSERSCHUTZ**

Erdwärmekollektoren/-sonden, die als Wärmeträger ein Frostschutzmittel enthalten, würden bei einer evtl. Leckage der Kollektoren das Grundwasser kontaminieren. Aus umwelthygienischer Sicht sollten **Erdwärmekollektoren/-sonden** eine Wärmeträgerflüssigkeit aus Wasser oder einem als nicht wassergefährdend eingestuften Trägermedium bestehen.
Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig beim Kreis Coesfeld, Abteilung 70 - Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld einzureichen. Entsprechende Merkblätter sind auf der Homepage des Kreises (www.kreis-coesfeld.de) unter der Rubrik Serviceportal abrufbar oder können unter Tel. 02541 / 18-7330 oder 02541 / 18-7312 angefordert werden.

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

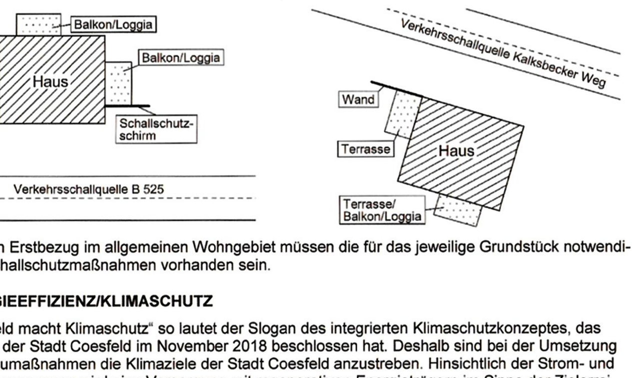
Sollte im Rahmen der Bauarbeiten eine **bauzeitliche Wasserhaltung** (Grundwasserabsenkung) erforderlich werden, ist diese vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld (Herr Aufderhaar, Tel. 02541 / 18-7330) abzustimmen.

8 **ARTENSCHUTZ**

Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**" Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „**Besonderer Artenschutz**" hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. 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 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.
Sofern bei den **Abbruch-Umbauarbeiten** Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt werden sollten, besteht die rechtliche Verpflichtung, die Abbruch-/Umbauarbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Insbesondere kann es sich um Fledermäuse und Vögel sowie deren Sommer- oder Winterquartiere, Wochenstuben, Brutplätze oder Ruhestätten handeln. Im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen"
http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe
sind die planungsrelevanten Arten erfasst.

9 **SCHALLSCHUTZ**

Schutzbedürftige Wohnräume sind möglichst an der den Emissionsquellen abgewandten Seiten (nicht zur B 525, Kalksbecker Weg) unterzubringen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind diese seitlich oder von der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses (Balkone und Loggien nicht zur B 525 und zum Kalksbecker Weg sowie Terrassen nicht zum Kalksbecker Weg) anzuordnen. Bei seitlicher Anordnung sind Außenwohnbereiche zusätzlich durch eine Schutzwand zur B 525 zu schützen.
Abbildung: Anordnung der Außenwohnbereiche



Für den Erstbezug im allgemeinen Wohngebiet müssen die für das jeweilige Grundstück notwendigen Schallschutzmaßnahmen vorhanden sein.

10 **ENERGIEEFFIZIENZ/KLIMASCHUTZ**

„Coesfeld macht Klimaschutz" so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen. Die Verwendung fossiler Energieträger ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Die Stadtwerke Coesfeld, die Kreishandwerkerschaft, die Stadtverwaltung sowie die örtlichen Fachbetriebe sind hier hilfreiche Ansprechpartner.

11 **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.

12 **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.

13 **NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, KINDERSPIELPLÄTZE**

§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (BauONRW)
(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

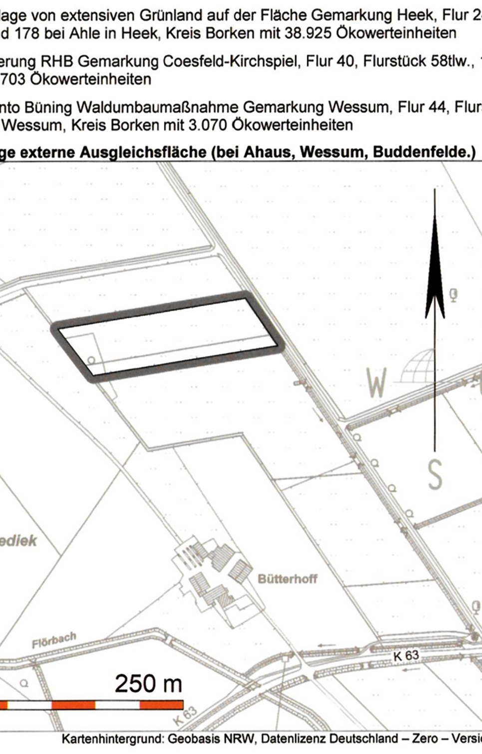
14 **ALLGEMEINE PFLANZEMPFEHLUNG**

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.

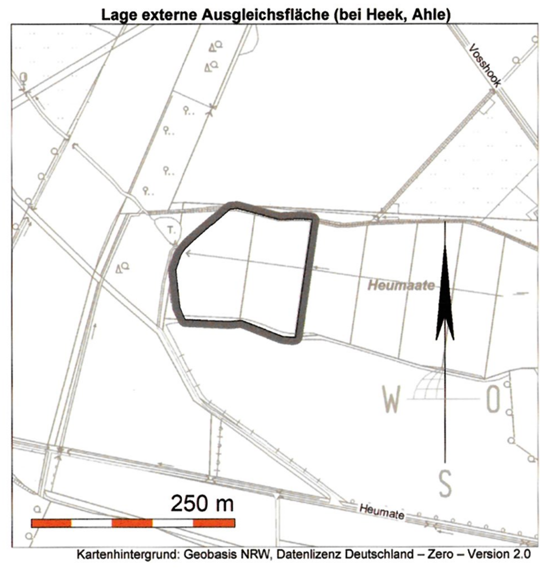
15 **EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME**

Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein extern auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 106.103 Ökopunktwerteinheiten. Die Ablösung erfolgt über
- die Anlage von Feuchtgrünland mit Blänke auf der Fläche Gemarkung Wessum, Flur 62, Flurstück 88 und 89 bei Buddenfelde, Wessum in Ahaus, Kreis Borken mit 48.405 Ökowerteinheiten
- die Anlage von extensiven Grünland auf der Fläche Gemarkung Heek, Flur 24, Flurstück 177 und 178 bei Ahle in Heek, Kreis Borken mit 38.925 Ökowerteinheiten
- Erweiterung RHB Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 40, Flurstück 58tlw., 197 und 199 mit 15.703 Ökowerteinheiten
- Ökokonto Büning Waldumbaumaßnahme Gemarkung Wessum, Flur 44, Flurstück 11 in Ahaus Wessum, Kreis Borken mit 3.070 Ökowerteinheiten

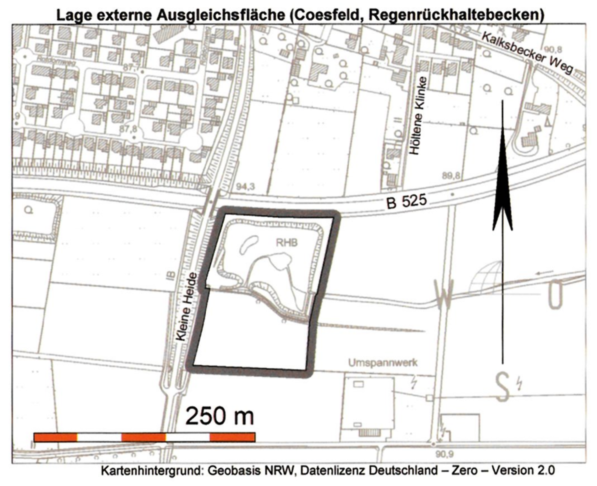
Lage externe Ausgleichsfläche (bei Ahaus, Wessum, Buddenfelde.)



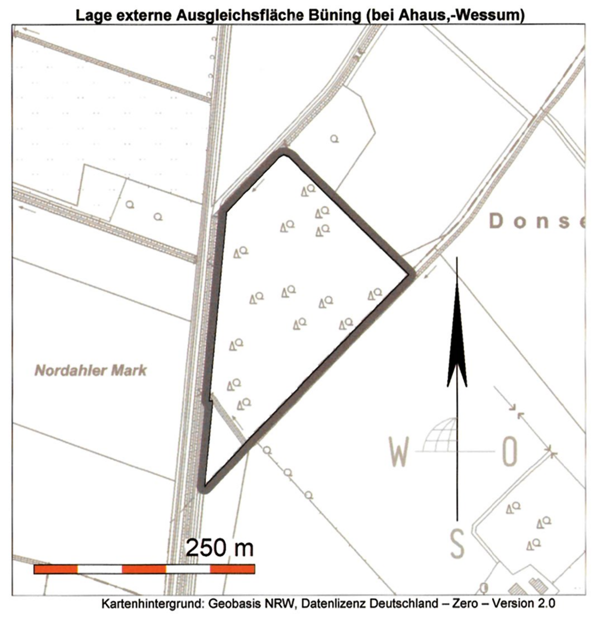
Lage externe Ausgleichsfläche (bei Heek, Ahle)



Lage externe Ausgleichsfläche (Coesfeld, Regenrückhaltebecken)



Lage externe Ausgleichsfläche Büning (bei Ahaus,-Wessum)



16 **BAUSTELLENZUFAHRT**

Für die Baustellenzufahrt sind folgende Maßgaben zu beachten:
- Mindestgeschwindigkeit von 70 km / h auf der Bundesstraße
- nur Rechtsabbiegerverkehr zulässig
- mindestens 3,5 m breite Beschleunigungs- / Verzögerungsspur

17 **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.

18 **ERLAUBNIS UND BETEILIGUNG BEI BUNDESSTRASSEN**

Im Abstand von 20 m zu Bundesstraßen sind Werbeanlagen nicht erlaubt. Im 20 bis 40 m Bereich ist der Straßenbaulastträger beim Bau von Werbeanlagen zu beteiligen.

19 **EINFRIEDUNGEN**

Nach § 6 Abs. 8 Nr. 3 Bauordnung NRW lösen Einfriedungen im Wohngebieten bis zu 2 m keine Abstandsflächen aus und können grenzständig gebaut werden. Bei höheren Einfriedungen sind die Abstandsflächen nachzuweisen.

20 **UMWELTRELEVANTE FACHUNTERSUCHUNGEN**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II für das Bauvorhaben Wohnen an der Kalksbecker Heide im Rahmen der Bebauungsplanentwicklung für das Wohngebiet in 48652 Coesfeld, Kalksbecker Heide, Stand: 18.10.2020, Aktualisierung der Fassung vom 14.05.2017, Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe Friedrich Pfeifer, Mühlenweg 38, 48683 Ahaus
- Baumgutachten, mehrere Bearbeitungsstände: 09.11.2020, 18.11.2020, Bearbeitung: Hans-Hermann Stöteler, Hoher Weg 33, 48683 Ahaus-Wüllen, Pläne, Stand: 17.11.2020, Bearbeitung: Architekten Tenhündfeld GmbH, Hamalandstraße 89, Ahaus-Wessum
- Geruchsgutachten des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide" in 48653 Coesfeld, Projekt-Nr. G-5162-01/1, Stand: 19.11.2020. Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus
- Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Kalksbecker Heide" in 48653 Coesfeld, Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr, Bericht Nr. L-5162-01/4, Stand: 20.11.2020, Bearbeitung: Sachverständigeningenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus
- Energiekonzept Wohngebiet „Kalksbecker Heide" Coesfeld, Stand: 14.08.2020, Bearbeitung: Gertrec GmbH Ingenieurgesellschaft, Martin-Kremmer-Str. 12, 45327 Essen
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide" in Coesfeld, Projektnummer 3.2023, Schlussbericht, Stand: August 2021, Bearbeitung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Universitätsstraße 142, 44799 Bochum

Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich Planung, Markt 8, 48653 Coesfeld

21 **NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN**

Wenn **in den Planfestsetzungen Normen, Regelwerke, Farblisten, GALK-Straßenbaumliste etc.** und/oder **Gesetze** genannt sind, sind diese nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich Planung, Markt 8, 48653 Coesfeld einsehbar.

Pflanzempfehlung (Bäume auf privaten Grundstücken)

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstgehölze	
	Pflanzenart deutscher Name
Apfel	Rote Sternrenette
	Dülmener Rose
	Roter Boskoop
	Schöner aus Nordhausen
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
Birne	Gute Luise
	Köstliche aus Charneux
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,
Bund deutscher Baumschulen-Qualität,

Pflanzempfehlung (Hecken)

Hecken	
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,

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. 1 S.1728) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert und §§ 9a und 23a eingefügt durch Artikel 8a des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376), in Kraft getreten am 3. Juni 2020

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV.NRW. 2020 S. 916)

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

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. August 2018 (GV. NRW. S. 468)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15 .November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 30. März 2017

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

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 März 2019.

Borken, 01.06.2022

[Signatur]
(M. Wülfing)
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 46325 Borken

Borken, 01.06.2022

[Signatur]
(M. Wülfing)
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 11.04.2019 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 07.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, 28.05.2022
Die Bürgermeisterin

i.A. [Signatur]

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am 16.12.2021 als Satzung beschlossen worden.

Coesfeld, 01.12.2022
Eliza Diekmann
Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist am 12.12.2022 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, 12.12.2022
Die Bürgermeisterin

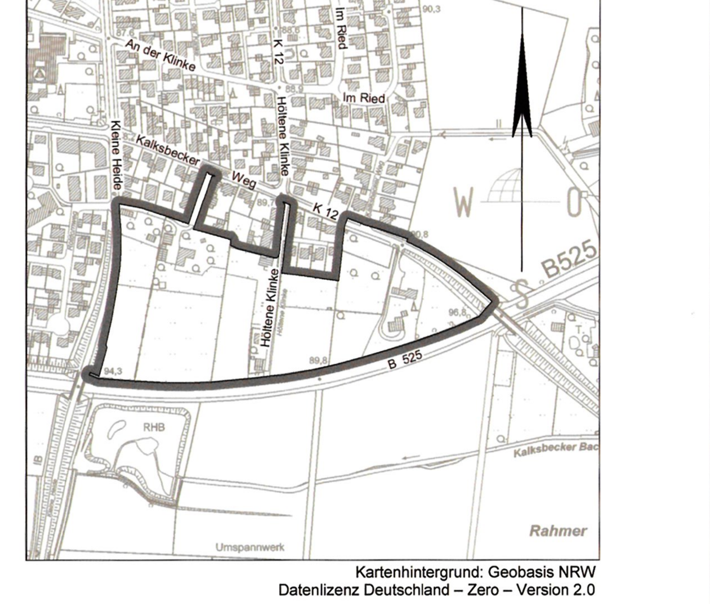
i.A. [Signatur]

STADT **COESFELD**

Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide"
Blatt 2 von 2

Maßstab 1:1000

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Planung:

SWO STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Stand: 19.08.2021
Ergänzung: 22.11.2021
Projekt-Nr. 29036