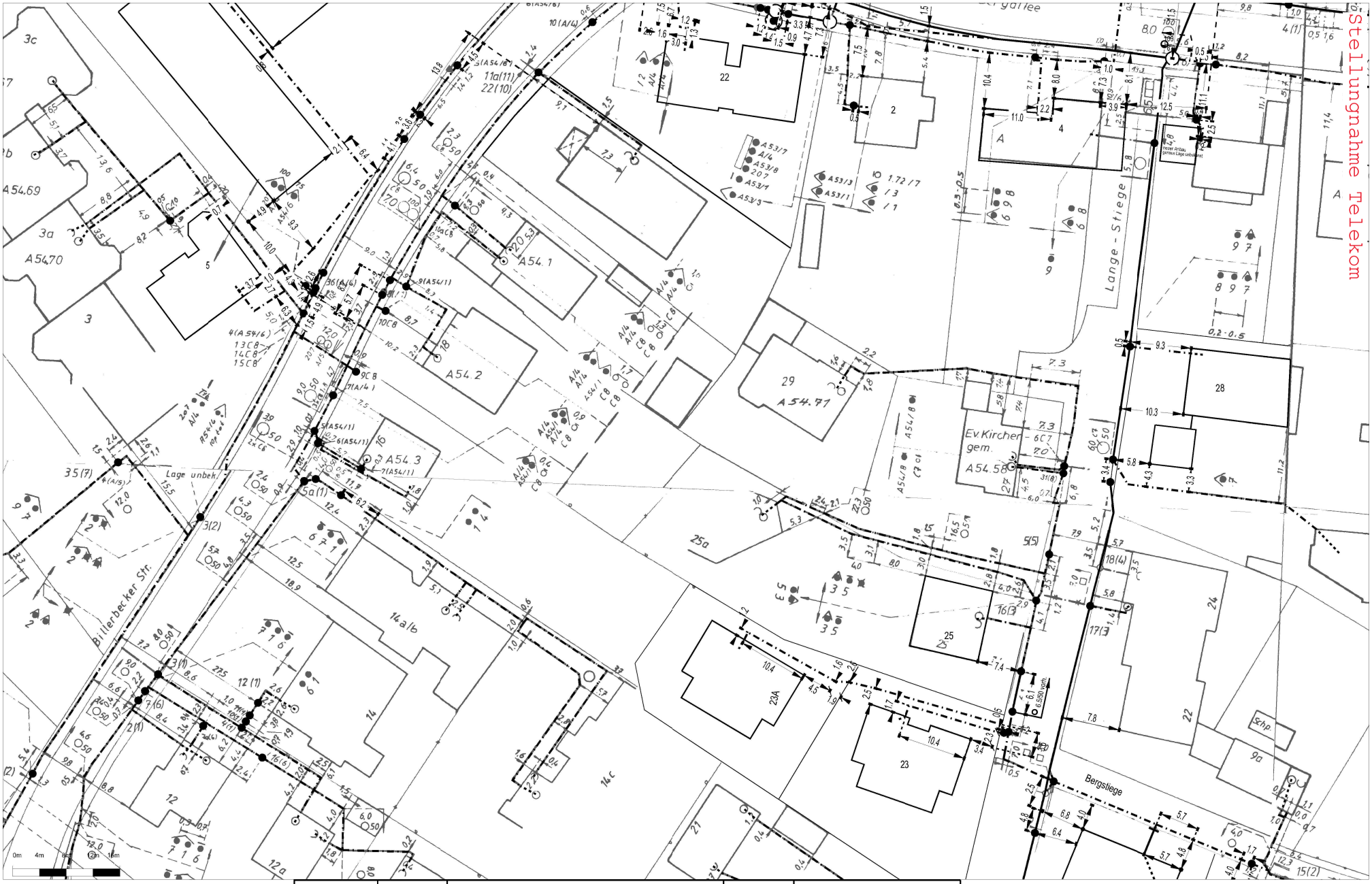


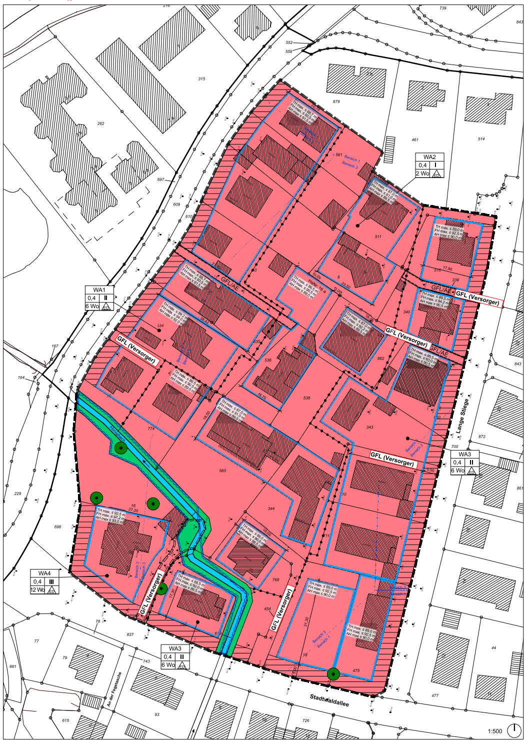
	AT/Vh-Bez.:		SM-Nr.:		
		Name:	A78100922	Maßstab:	1:500
		Datum:	20.03.2025	Blatt:	2

Trasse (Neu):
Trasse geändert (Tiefbau):
Trasse geändert (Aktivität):
Trasse gelöscht:
Trasse (Bestand):
Synergietrasse (Tiefbau):
Synergietrasse (Aktivität):

N W E S	AT/Vh-Bez.:		SM-Nr.:		
	T	Name:	A78100922	Maßstab:	1:500
		Datum:	20.03.2025	Blatt:	3

Trasse (Neu):
Trasse geändert (Tiefbau):
Trasse geändert (Aktivität):
Trasse gelöscht:
Trasse (Bestand):
Synergietrasse (Tiefbau):
Synergietrasse (Aktivität):

Stellungnahme Emergy



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser

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

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

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

	private Grünfläche
	Wasserfläche

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

	Erhaltung Bäume

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

GFL/AE	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen G Gehrecht F Fahrrecht L Leitungsrecht A zugunsten der Anlieger E zugunsten der Erschließungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bereich 1 / Bereich 2	Abgrenzung unterschiedlicher Entwässerungsbereiche (siehe C 1-3 Vorschriften zur Entwässerung)
	Vorgarten (siehe textliche Festsetzung B 1)
3,0 m	Bemaßung
82,56	Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs.6a BauGB

	Überschwemmungsgebiet

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

	Gebäude und Nebengebäude (Bestand)
	Flurstücksgrenzen
	Flurgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

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

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

2.1. Überschreitung der Grundflächenzahl

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

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

2.2. Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen

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

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

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

3.1. Einzel- und Doppelhäuser

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Diese wird wie folgt weiter eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

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

4.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

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

4.2. Nebenanlagen

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

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

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

6.1. Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch als »Erhaltung von Bäumen« festgesetzten Bäume innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 18-20 cm durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1 m) unzulässig.

B FESTSETZUNGEN – BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Vorgärten und Einfriedungen

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

Einfriedungen in den als „Vorgarten" gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen in den Wohngebieten dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune oder Mauern mit einer Höhe der maximal zulässigen Heckenhöhe, maximal jedoch 2,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

2. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

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

3. Dacheindeckung

Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von > 20 ° sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:

- Rot: 2001, 2010, 3003, 3013, 3016
- Grau-anthrazit: 8019
- Rot-braun: 3009, 8012

Abweichend von Satz 1 sind Dacheindeckungen zugelassen, die der thermischen Solarnutzung und der Rückhaltung von Wasser dienen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

4. Solaranlagen

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

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

5. Dacheingrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 20° sind auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Eine dauerhafte Begrünung mit heimischen Pflanzen auf Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von > 20° ist zulässig.

6. Materialien und Farben von Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind als Verblendmauerwerk oder Putzfassade in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

Verblendmauerwerk
- Rot: 2010, 2012, 3002, 3004, 3011, 3012, 3022
- Grau: 7015, 7032, 7035, 7047, 9006
- Beige: 1001, 1002, 1015

Putz
- Grau: 7032, 7035, 7047, 9006
- Weiß: 9001, 9003, 9010, 9016
- Beige: 1001, 1002, 1015

Untergeordnete Fassadenteile (pro Hausseite 25 %) sowie Fenster, Türen und Dachrandabdeckungen dürfen von diesen Festsetzungen abweichend in anderen Materialien ausgeführt werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

7. Nicht-Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss das oberste Nicht-Vollgeschoss um mindestens 1,5 m allseitig gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

8. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

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

C FESTSETZUNGEN – VORSCHRIFTEN ZUR ENTWÄSSERUNG
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)

1. Entwässerung im Bereich 1

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich 1 ist das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von T = 50 Jahre und einer spezifischen Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s*ha) durch den Anschlussnehmer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.
Die Retentionsanlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu errichten und zu betreiben. Die Retentionsräume sind gemäß DWA A 117 in Verbindung mit den mittleren Abflussbeiwerten Cm der DIN 1986 Teil 100 zu dimensionieren.
Der Grundstückseigentümer hat für die Planung der Retentionsanlage und der Führung des Überflutungsnachweises einen Fachplaner zu beauftragen und die Planung im Rahmen des Bauantragsverfahren vorzulegen.
Das Retentionsvolumen kann durch abflussmindernde Systeme wie z. B. Retentionsgründächer oder Verzicht auf Versiegelung verringert werden. Die Retentionsanlage kann mit einer Regenwasserzisterne kombiniert werden.

2. Entwässerung im Bereich 2

Sofern im zeichnerisch festgesetzten Bereich 2 durch ein ergänzendes lokales hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit einer allgemeinwohlverträglichen Versickerung von Niederschlagswasser nachgewiesen wird, kann eine Versickerungsanlage gemäß den
Festsetzungen und Hinweisen des Bereiches 3 unter Verwendung des neu ermittelten kf-Wertes errichtet und betrieben werden.
Alternativ sind die Festsetzungen und Hinweise des Bereiches 1 anzuwenden und zu beachten.

3. Entwässerung im Bereich 3

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich 3 ist das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen gemäß den a. a. R. d. T. zur Versickerung zu bringen. Es ist durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind auf Basis der Bodenkennwerte zu planen.
Je Grundstück ist für die Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen.
Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

E HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER
Im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleiche, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist grundsätzlich von der Notwendigkeit (bauvorgreifender) archäologischer Dokumentationsmaßnahmen auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richten. Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist daher eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zur Abriss vorgesehenen Bestandsbebauung inkl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich. Die Mitteilung ist bei 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 einzureichen.
Für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ist ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht) hingewiesen.
Grundsätzlich sind Bodeneingriffe sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren und Befunde besonderer wissenschaftlicher Bedeutung zu erhalten.

2. WASSER
Niederschlagsentwässerung
Grundsätzlich ist zu beachten, dass Starkregenereignisse nicht immer vollständig von den Entwässerungssystemen der Kommunen, wie Kanalnetze, oberirdische Gewässer und eine Versickerung im Untergrund (Grundwasser) aufgenommen werden können, so dass es zu Überflutungen von Gelände, Straßen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks durch fachgerechte Planung und Wartung der privaten Entwässerungsanlage schützen. Für Grundstücke ist durch Überflutungsnachweis zu prüfen, wie das Regenwasser, das bei einem 50-jährlichen Regenereignis kurzzeitig nicht durch die private Entwässerungsanlage aufgenommen wird, auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) mindestens 25 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen unterhalb der OKFF sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.
Gemäß der Entwässerungssatzung 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.

Wasserschutzgebiet
Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld - Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.
Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft des Kreises Coesfeld zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.
Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.
Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

3. KAMPFMITTEL
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Dabei ist für Teilflächen eine Belastung festgestellt worden. Vor Baubeginn ist für diese Teilflächen eine Sondierung erforderlich. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

4. ALTLASTEN
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

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

Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäudenutzende Fledermausarten bei Gebäudeabbrüchen auszuschließen, sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober zu beginnen. Ein Abriss außerhalb dieser Zeiträume bzw. in den Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und gleichzeitig auf Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat.

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

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT
Energieeffizienz und Klimaschutz

"Coesfeld macht Klimaschutz" so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.
Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Außenanlagen
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

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

8. BRANDSCHUTZ
Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen ist. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte (tragbare Leitern) der Feuerwehr führt. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

9. RECHTSGRUNDLAGEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

VERFAHREN

Plangrundlage:

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

Coesfeld, …………………….

……………………………………………………
öffentl. best. Vermessungsingenieur:in

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, …………………….

i.A. ……………………………………………

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

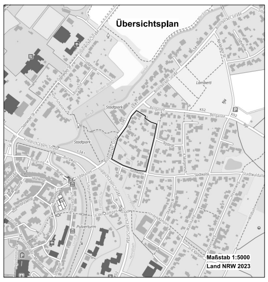
Dieser Bebauungsplan ist am ……………………, gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB, § 215 BauGB sowie § 7 (6) GO NW ist erfolgt.

Coesfeld, …………………….
Die Bürgermeisterin

i.A. ……………………………………………

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Stadt Coesfeld

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

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 19
Ausfertigung

Entwurf zur Offenlage
Stand: 03.02.2025

Hermann, Torben

Von: bauleitplanung
Gesendet: Freitag, 21. Juli 2023 07:50
An: 'Maike Klatt, post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL '
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ Coesfeld

Sehr geehrte Frau Klatt,

Vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung in dem o.g. Bauleitplanverfahren. Gegen die Aufstellung des B-Plans 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße und Lange Stiege“ bestehen seitens der Stadtwerke Coesfeld GmbH keine grundsätzlichen Bedenken.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und Strom über die vorhandenen Leitungssysteme gewährleistet. Sollte in dem Gebiet eine hohe Stromeinspeiseleistung durch PV-Anlagen errichtet werden oder große Bezugsleistung bereitgestellt werden müssen, ist ggf. ein Netzausbau notwendig.

Eine Löschwasserbereitstellung gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2h über die Summe der im Umkreis von 300m befindlichen Hydranten ist bei einem ungestörtem Netzbetrieb möglich.

Wir bitte Sie uns im weiteren Planverfahren frühzeitig zu beteiligen.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Torben Hermann
Netzentwicklung / EEG-Anlagen

T +49 2863 9567-757
E t.hermann@emergy.de
W www.emergy.de

Die **EMERGY** ist die Führungs- und Servicegesellschaft für die Stadtwerke Borken/Westf. GmbH und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Coesfeld GmbH.

EMERGY Führungs- und Servicegesellschaft mbH
Landsbergallee 2, 46342 Velen | Geschäftsführung: Ron Keßeler | Amtsgericht Coesfeld HR B 17302 | USt.-IdNr. DE 315 993 517

Von: Maike Klatt, post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL <info@post-welters.de>
Gesendet: Dienstag, 27. Juni 2023 14:31
Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 167 "Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“ Coesfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt aktuell im unbeplanten Innenbereich der Stadt Coesfeld. Die Bebauungsplanaufstellung ist auf Antrag von Eigentümer:innen aus dem Wohnquartier eingeleitet worden. Anlass sind zwei Bauanträge, die nach Einschätzung der Bauaufsicht der Stadt Coesfeld nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig sind, da die Bauvorhaben die Prüfparameter des „Sich-Einfügens“ nicht erfüllen. Zudem sind nach § 34 BauGB bereits Bauvorhaben realisiert worden, die zu einer deutlichen Verdichtung des Quartiers geführt haben. Da für Coesfeld kein Nachverdichtungskonzept existiert und unter den Eigentümer:innen im Wohnquartier ein uneinheitliches Meinungsbild im Hinblick auf eine mögliche Nachverdichtung besteht, wird ein Steuerungsbedarf nach § 1 (3) BauGB ersichtlich. Vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsbedarfs und dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll der Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße/ /Lange Stiege“ die Nachverdichtungsoptionen ortsangepasst regeln und den Bestand sichern.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Planungswerkstatt mit den Eigentümer:innen am 26.04.2023 wurde der Bebauungsplan in zwei Varianten erarbeitet. Die beiden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Höhenfestsetzungen für Gebäude; Variante 1 mit höheren Höhenfestsetzungen und Variante 2 mit restriktiveren Festsetzungen. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 21.06.2023 den Beschluss gefasst mit der Variante 2 (geringere Gebäudehöhen) in die Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) Baugesetzbuch einzusteigen. Sollten Sie noch einmal in die Beschlussvorlage schauen wollen, finden Sie die Vorlage im Bürgerinformationsportal hier: https://buergerinfo.coesfeld.de/vo0050.php?__kvonr=2004031705

Mit diesem Anschreiben werden Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB um **Stellungnahme zwischen 03.07. bis 11.08.2023** gebeten. Bitte informieren Sie uns über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstige Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Im gleichen Zeitraum wird auch die Öffentlichkeit (gem. § 3 (1) BauGB) frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die relevanten Planunterlagen (Vorentwurf Bebauungsplan Variante 2, Begründung und Umweltbericht) sowie weitere Informationen zur Abgabe von Stellungnahmen finden Sie **ab dem 03.07.2023** auf der folgenden Internetseite: www.coesfeld.de/planung

Sollten Sie bis zum o.g. Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben haben, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch das Planverfahren nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Maike Klatt
Stadtplanerin AKNW

post welters + partner mbB | Architekten & Stadtplaner BDA/SRL | Arndtstraße 37 | D-44135 Dortmund | Fon +49 231 47 73 48.870 | Fax +49 231 55 44 44 | info@post-welters.de | www.post-welters.de | Geschäftsführende Gesellschafter: Norbert Post | Prof. Hartmut Welters | Dirk Becker | Sven Grüne | Christian Hassinger | Joachim Sterl | Ellen Wiewelhove | Geschäftssitz Dortmund | Partnerschaftsregister Amtsgericht Essen PR 3966