

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Offenlage des Bebauungsplans sollen die Höhen der geplanten Erschließungsstraße auf Grundlage der Straßenausbauplanung (insbesondere Höhen, Querschnitte, Deckenhöhenplan) festgelegt und daraufhin die Maximalhöhen baulichen Anlagen angepasst werden. Erst dann wird ein finales Entwässerungskonzept erarbeitet.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Hauseinheit (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus oder Reihemittelhaus) ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (9) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

2.1. Höhenlage der Gebäude

Die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNN) festgesetzt. Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

2.2. Grundfläche (GRZ 2)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um höchstens 50% überschritten werden.

Dauerhaft wasserdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) 4 i. V. m. i.V. § 12 sowie § 23 (5) BauNVO).

3.1. Leitungsrechte

Auf den Flächen mit Leitungsrechten sind Nebenanlagen (z.B. Fahrrad- und Gartenschuppen), überdachte Stellplätze (z.B. Carports) sowie Garagen nicht zulässig.

3.2. Abstände

Grenzen Garagen, überdachte Stellplätze (z.B. Carports) oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder öffentlichen Grünflächen an, ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

3.3. Grundfläche von Nebenanlagen

Die Grundfläche der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO - ausgenommen sind Flächen für Zuwegungen, Einfriedungen und Abfallbehälter - darf maximal 12,0 m² pro Grundstück betragen.

4. BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZBEZOGENE REGELUNGEN

Bisherige Annahmen zum Entwässerungskonzept.

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1. Versickerung von Niederschlagswasser

Verkehrsflächen sind versickerungsfähig zu gestalten. Nicht versickertes Niederschlagswasser ist oberflächennah über Rinnen der geplanten Retentions- und Versickerungsfläche zuzuführen. Die Verkehrsfläche ist als Notwasserweg (bis T = 100a) auszugestalten.

Eine Mehrfachnutzung der Retentions- und Versickerungsfläche ist nicht möglich.

Die Ableitung des gedrosselten Dachflächenwasser und nicht versickertes Niederschlagswasser ist über oberflächennahe Rinnen dem öffentlichen Rinnensystem mit Einleitung in die Retentions- und Versickerungsfläche zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in die Retentions- und Versickerungsfläche zu leiten und anschließend ortsnah gedrosselt in das angrenzende Vorflutsystem an der Kiebitzweide einzuleiten.

4.2. Private Wege und Zufahrten; Stellplatzflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur versickerungsfähig zulässig, d.h. nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5.1. Dachbegrünung *anpassen an Vorgaben aus Entwässerungskonzept*

Die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (0-5°) (d.h. Hauptgebäude sowie ebenfalls Carports und Garagen) sind extensiv zu begrünen (Retentions Gründach z.B. Optigrün Mäander FKM 60). Von der Begrünung ausgenommen sind sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten).

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.

Bebauungsplan Nr. 126a
„Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“

Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
(05.06.2025)

Seite 3 von 7

Die Dachflächen - mit Ausnahme für transparente Belichtungsflächen, Be- und Entlüftung, sonstige technische Gebäudeausstattung und Wintergärten - sind mindestens zu 60% der jeweiligen Gesamtdachfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, extensiv flächendeckend mit *[Bezeichnung der zu pflanzenden Vegetation nach Art, Qualität und Dichte]* zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Ausgenommen sind Terrassen sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese nach Maßgabe anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

5.2. Leitungsrechte

Auf den Flächen mit Leitungsrechten sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

5.3. Sonstige Bepflanzungen

Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen „Sonstige Bepflanzung“ entlang des Friedhofsgeländes an der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes sind mit den vorgegebenen Pflanzempfehlungen der Gehölzliste „Hecken“ zu bepflanzen. Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

6.1. Anforderungen an den baulichen Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

An den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a dB (A) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018). Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

6.2. Schallschutzwand

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist in dem mit „Schallschutzwand“ gekennzeichneten Bereich eine Schallschutzwand zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Schallschutzwand ist zwischen

den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren. Die Konstruktion der Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse m' von mindestens 10 kg/m^2 bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß $R'w$ von mindestens 24 dB aufweisen. Die Konstruktion ist mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Spalten oder Fugen sowie mit schalltechnisch dichten Anschlüssen zwischen den Wandelementen und dem Boden sowie zwischen den Wandelementen untereinander herzustellen. Hinsichtlich der Schallabsorptionseigenschaften der Wandflächen sind keine besonderen Anforderungen zu stellen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung der entsprechend den jeweiligen Gebietsnutzungen nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerten der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) – auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch weitere Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, - zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

7. Baukörpergestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils in gleicher Gebäudehöhe sowie einheitlich in Material und Farbe zu errichten; ein Versatz der vorderen und hinteren Gebäudeflucht ist geringfügig bis zu 1,0 m zulässig.

8. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen von baulichen Anlagen sind in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregeister „RAL Classic“) nicht glänzend herzustellen:

- beige: 1001, 1013, 1014, 1015
- (braun) rot: 3001, 3002 bis 3005, 3011, 3012
- weiß: 9001, 9002, 9018, 9022, 9023

Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Wärme, Strom).

9. Einfriedungen

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur Hecken mit den vorgegebenen Pflanzempfehlungen der Gehölzliste „Hecken“ zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur an der dem Haus zugewandten Heckenseite mit vorgepflanzten Hecken mit den vorgegebenen Pflanzempfehlungen der Gehölzliste „Hecken“ in maximal gleicher Höhe zulässig. Auf den Flächen mit Leitungsrechten sind diese blickdurchlässigen Einfriedungen nur mit Punktfundamenten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.

C HINWEISE

10. Unversiegelte Grundstücksflächen / Gärten

Gemäß § 8 Absatz 1 der Landesbauordnung NRW sind private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen

überbaut werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch mit einer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steinen wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o. ä. (Stein- bzw. Schottergärten) ist somit unzulässig. In den gärtnerisch anzulegenden Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

11. 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 Grundstückseigentümer 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.

12. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen 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.

13. 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.

Weitere 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.

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.

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.

Bei der Verlegung von Leitungen innerhalb der gesetzlich geschützten Allee ist besonders auf den Wurzelschutz zu achten. Daher ist im Traufbereich der Bäume grundsätzlich Handschachtung unter fachlicher Aufsicht eines Mitarbeitenden des Bautriebshofes erforderlich, um die Baumwurzeln zu schonen.

14. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

15. Überflutungsschutz

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

16. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vor. Demnach hat in Teilbereichen des Plangebietes eine Bombardierung stattgefunden. Darüber hinaus sind Stellungsbereiche bekannt. Für künftige Bauvorhaben wird eine Oberflächensondierung erforderlich. Eine systematische Absuche hinsichtlich möglicher Kampfmittel ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden erforderlich. Die Baustelleneinrichtung insbesondere mit Baumaschinen, Containern etc. kann erst nach Mitteilung des Untersuchungsergebnisses durch die Stadt Coesfeld erfolgen.

Weist bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

17. Altlasten

Bebauungsplan Nr. 126a
„Wohnen an der Marienburg - Erweiterung“

Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
(05.06.2025)

Seite 7 von 7

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

18. Bewerbung zum KlimaQuartier.NRW, Konzeptvergabe und Verträge

Das Projekt „KlimaQuartier.NRW“ hat das Ziel, den Bau und die Sanierung von klimafreundlichen Quartieren zu fördern, um Treibhausgase zu reduzieren. Die Stadt Coesfeld hat sich dazu entschieden, sich mit der Siedlung für das Projekt zu bewerben. Beim KlimaQuartier.NRW liegt der Fokus auf der Qualität von Gebäudehüllen, der Energieeffizienz und der technischen Infrastruktur. In Verträgen sollen nach einer parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Konzeptvergabe weitere Regelungen getroffen werden, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Ggf. wird der Bebauungsplan im Detail den finalen Entwürfen der Gebäude und Grundstücke angepasst. Die Entwicklung des Baugebietes orientiert sich somit an den Kriterien des Landes.

19. 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.

D GEHÖLZLISTEN

20. Gehölzliste „Hecken“

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feldahorn

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