



- 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. Stabtriezant) sind nur an der dem Haus zugewandten Heckenmitte mit vorgeplanten 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 § 9 Absatz 1 der Landesbauordnung NRW sind private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Gärten, 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. Schotterbergen) ist somit unzulässig. In den gärtnerisch anzulegenden Flächen ist nur die Verwendung von offertropfen, 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 Betrieb oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Versorgungsträger und dem Grundstücksgrenze sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen dem 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 nach Klimaschutz“ so lautet der Stogan 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 Zielumsetzung 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 mögliche 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 insektendeiche, eingehauste Lampen mit Abstrahlung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3000°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 Mitarbeiters des Baubetriebes erforderlich, um die Baumwurzeln zu schonen.
- 14. Bodendenkmal**
Bei Bodensignalfen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gärten, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschicht, 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. 0251/9911911) 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Nutzung 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 jeder Eigentümerin wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die umliegenden 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, Gärten und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich jeder Grundstückseigentümer bzw. Nutzerin 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 Störungsbereiche bekannt. Für künftige Bauvorhaben wird eine Oberflächensondierung erforderlich. Eine systematische Absuche hinsichtlich möglicher Kampfmittel ist für den Bereich der zu bebauenden Grundstücke nach baurechtlichem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden erforderlich. Die Baustelleneinrichtung insbesondere mit Baumschienen, Containern etc. kann erst nach Mitteilung des Untersuchungsergebnisses durch die Stadt Coesfeld erfolgen.
Weist bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdstaub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.
- 17. Altlasten**
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, Baugrunderforschungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angefallen werden.
- 18. Bewertung zum KlimaQuartier NRW, Konzeptvergabe und Verträge**
Das Projekt „KlimaQuartier NRW“ hat das Ziel, den Bau und die Sanierung von klimafreundlichen Quartieren zu fördern, um Treibhausgas 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 Gebäuden, 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**
Bei der Planung zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 4, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Art der Bebauung: D, Nur Doppelhäuser zulässig
 - Art der Bebauung: H, Nur Hausgruppen zulässig

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB)
0° - 5° Dachneigung in Grad, Mindest- und Höchstmaß: 0 bis 5
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4
Volggeschosse, zwingend: 2
OK max. 96,70 m i.NHN (Normalhöhenmaß)

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Mobilitätsstation
 - Fußgängerbereich
 - Rad- und Fußwegbereich

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsfähige Elektrizität
 - Versorgungsfähige Abwasser
 - Versorgungsfähige Fernwärme
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (Gas und Strom)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche Parkanlage

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Bepflanzungen s. textliche Festsetzung 5.3
 - Blüme erhalten
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (Gas und Strom)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünfläche Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
S. textliche Festsetzungen unter 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Schallschutzwand s. textliche Festsetzung 6.2
Mindesthöhe Oberkante der Schallschutzwand in Meter über NHN

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
Nachrichtlich: Vorgeschlagene Umgrenzung von Gebäuden
Nachrichtlich: Vorgeschlagene Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Nachrichtlich: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen (Mit Gehwegen G, Radfahrwegen R, Fahrwegen F, Leitungsrechten L, zu belastende Flächen zugewandt der Anlage A, der Grenzlinie G, der Öffentlichkeit O)
Maßgebliche Außenlärmpiegel gemäß DIN 4109-1:2018, s. textliche Festsetzungen unter 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- ← 3,00 → Bemalung (Maßzahl in Metern)

- Bestandsdarstellung Höhenpunkte in Metern über Normalhöhenmaß**
neu gemessene Höhe
vorhandene Höhe
Höhepunkt Oberkante Kanaldeckel

Verfahren

Plangrundlage:
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinsch. eingehend. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom

Coesfeld,

öffentl. best. Vermessungsgenieur/in

Entwurf und Bearbeitung:
Der Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld,

IA,

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,

Der 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,

Der Bürgermeisterin

IA,

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Bauordnungsverordnung 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.
- Planzeicherverordnung 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.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2010 - BauO NRW 2010) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).
- Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2025 (GV. NRW. S. 168), in Kraft getreten am 15. Februar 2025.
- 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.
- 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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesnaturschutzgesetz (LNSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 01. April 2025.
- 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 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- 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 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) 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.
- 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), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022.
- Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 8. April 2022, in der Fassung der 1. Änderungsatzung vom 15.12.2023, jeweils in der zuletzt geänderten Fassungen

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. Ent 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 Beherbergungswesens, Gärtnereibetriebe 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, Reihenhäuser oder Reihemittelhaus) ist auf zwei Wohnnehmen beschränkt.

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

- 2.1.Höheanlage der Gebäude**
Die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhenmaß (i.NHN) 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 wasserundurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überschreitung dauerhaft begründet 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), überdeckte Stellplätze (z.B. Carports) sowie Garagen nicht zulässig.
3.2.Abstände
Grenzen Garagen, überdeckte 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**
Verkehrflächen sind versickerungsfähig zu gestalten. Nicht versickertes Niederschlagswasser ist oberflächennah über Rinnen der geplanten Retentions- und Versickerungsfäche zuzuführen. Die Verkehrsfläche ist als Notwasserweg (bis T = 100a) auszugestalten.
Eine Mehrfachnutzung der Retentions- und Versickerungsfäche 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 Versickerungsfäche zuzuführen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist in die Retentions- und Versickerungsfäche zu leiten und anschließend ortsnah gedrosselt in das angrenzende Vorflutsystem an der Kellertwiese einzuleiten.
4.2.Privater 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 Rausensteinen, Schottersteinen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugengraben, 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°) (h. Hausaltgebäude sowie ebenfalls Carports und Garagen) sind externiv zu begrünen (Retentionsgründach z.B. Optigrün Mäander FKM 60). Von der Begrünung ausgenommen sind sonstige Nebenanlagen (z.B. Gartenküchen).
Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamt Dachfläche. 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.
Die Dachflächen - mit Ausnahme für transparente Belüftungsfächen, Be- und Entlüftung, sonstige technische Gebäudeausrüstung und Wintergärten - sind mindestens zu 60% der jeweiligen Gesamtdachfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschicht mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, externiv flächendeckend mit Belüchtungen der zu pflanzenden Vegetation nach Art, Qualität und Dichte) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt auch für überdeckte 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 Plangebiet 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. Auffallt ist unmittelbar durch Neuarbeitungen zu ersetzen.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 7 BauNVO)

6.1.Anforderungen an den baulichen Schallschutz
Schallschutzmaßnahmen Außenbauteilen

An den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegel La dB (A) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018). Die dafür maßgeblichen Außenlärmpiegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpiegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpiegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1):

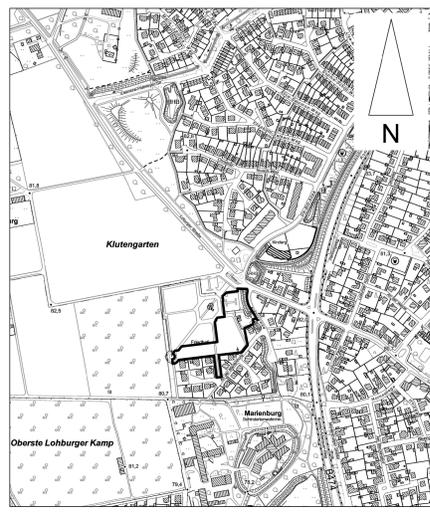
Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel La dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im baurechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpiegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpiegel 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/m² bzw. ein bewehrtes Schalldämmmaß R_w von mindestens 24 dB aufweisen. Die Konstruktion ist mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Spalten oder Fugen sowie mit schallschützend dichtem Anschlüssen zwischen den Wandelementen und dem Boden sowie zwischen den Wandelementen untereinander herzustellen. Hinsichtlich der Schalldämmungsanforderungen 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 Gebäudezuständen nach BauNVO geltenden Immissionsrichtwerten der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anlehnung 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 Gebäudedach 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 Farbreisiger „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).



STADT COESFELD
Bebauungsplan Nr. 126a
"Wohnen an der Marienburg" - Erweiterung
Vorentwurf
Stand 11.06.2025
Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld-Stadt
(Flur 36)
Ausfertigung