Stadt Coesfeld

Textbebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB

Bebauungsplan Nr. 168
„Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“

Stand: 16.06.2025
Entwurf zur erneuten Offenlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 und § 9a BauGB)

A ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Wohnquartier zwischen Holtwicker Straße und Völkers Röttchen“ der Stadt Coesfeld gilt für das Gebiet der Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 34, welches folgende Flurstücke beinhaltet (Geltungsbereich):

910, 911, 135, 897, 898, 899, 900, 209, 208, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 139, 138, 140, 999, 1000, 259, 260, 146 teilweise, 347, 348, 942, 943, 144, 145.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus oder Reihenmittelhaus) ist auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

C FESTSETZUNGEN – BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

1. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune 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. DACHEINDECKUNGEN

Es sind Dacheindeckungen zugelassen, die der Solarnutzung oder Begrünung von Dächern dienen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

3. 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.

D FESTSETZUNGEN – VORSCHRIFTEN ZUR ENTWÄSSERUNG

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)

Entwässerung für die Grundstücke im Geltungsbereich (Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 34, Flurstück 147 910, 911, 135, 897, 898, 899, 900, 209, 208, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 139, 138, 140, 999, 1000, 259, 260, 146 teilweise, 347, 348, 942, 943, 144, 145)

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen ist das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen der vorgenannten Grundstücke gedrosselt in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

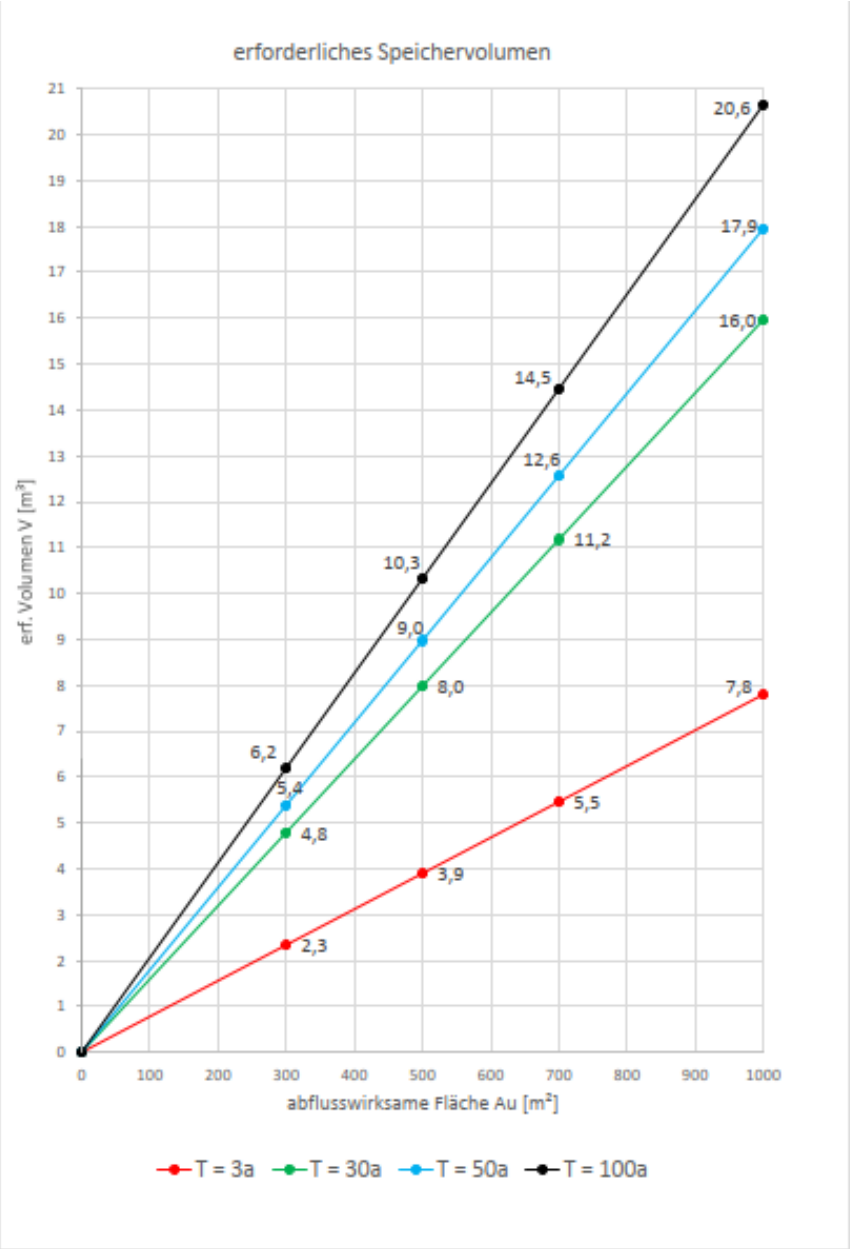
Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von 50 Jahren und einer spezifischen Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s*ha) durch den Anschlussnehmer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

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.

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die wasserrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 49 Abs. 4 LWG NRW für die Versickerung und die Freistellung von der Überlassungspflicht nach § 48 LWG NRW erfüllt werden.



Quelle: Abwasserwerk Coesfeld 2025

Die dargestellte Grafik stellt eine stark vereinfachte Arbeitshilfe für die Bemessung des Speichervolumens von Nachverdichtungen im Bereich von hydraulisch überlasteten Kanälen dar. Durch die enthaltenen Sicherheiten ist keine aufwändige Ermittlung der undurchlässigen Fläche Au mehr notwendig. Die Ermittlung der tatsächlich versiegelten Flächen reicht aus, um das Speichervolumen für ein typisches Eigenheimgrundstück mit weniger als 800m² zu erhalten. Die Ermittlung der Abflusswirksamen Fläche ergibt sich anhand der Endabflussbeiwerte der befestigten Flächen gemäß DIN 1986 Teil 100.

Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 800m² ist es weiterhin erforderlich, einen Überflutungsnachweis zu führen, um das Speichervolumen genau zu berechnen.

E HINWEISE
(gem. § 9 BauGB)

1. Bodendenkmäler

das ausgewiesene Planungsgebiet tangiert einen Teilbereich der Befestigungsanlagen der „Ludgerusburg“. Ab der Mitte des 17. Jahrhunderts wurden die bis dahin existenten Befestigungsanlagen Coesfelds erweitert. Dem Viehtor und dem Walkenbrückentor wurde in diesem Zusammenhang ein neues Festungswerk, die Ludgerusburg, vorgelagert, die als Standort eines zukünftigen Residenzschlosses dienen sollte. Der Baubeginn durch Fürstbischof Bernhard von Galen ist für den Juli 1656 (die sog. „Grundsteinlegung“) belegt. Zu einer nachhaltigen Ausbildung der Residenzfunktion kam es jedoch nicht, vielmehr beendete der Tod des Fürstbischofs diese Ära abrupt. Bereits 1688 befahl das Domkapitel die Schleifung der Zitadelle. Untertägig dürften sich innerhalb des ausgewiesenen Areals Strukturen erhalten haben, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Befestigung stehen und aufgrund ihrer zusammenfassenden Ansprache als „Befestigungswerk“ u.U. tiefgreifend sein können. Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Im Falle von mit Bodeneingriffen verbundenen (Neu-)Bauvorhaben ist daher zwingend eine Einzelfallprüfung seitens der LWL-AfW hinsichtlich der Notwendigkeit bodendenkmalpflegerischer Maßnahmen notwendig.

2. Wasser

Überflutungsschutz
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 das Grundstück 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 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen unterhalb der OKFF sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

Rückstausicherung
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede: r Eigentümer: in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

3. Brandschutz

Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen.
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.

F RECHTSGRUNDLAGEN

a) **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
b) **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
c) **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
d) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).
e) **Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen** (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2025 (GV. NRW. S. 168), in Kraft getreten am 15. Februar 2025.
f) **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
g) **Landeswassergesetz (**LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S: 926) neu gefasst durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
h) **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
i) **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 01. April 2025.
j) **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
k) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) Zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.
l) **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht** (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

m) **Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs** vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1473), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
n) **Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz** (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022.
o) **Hauptsatzung der Stadt Coesfeld** vom 8. April 2022, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 15.12.2023.

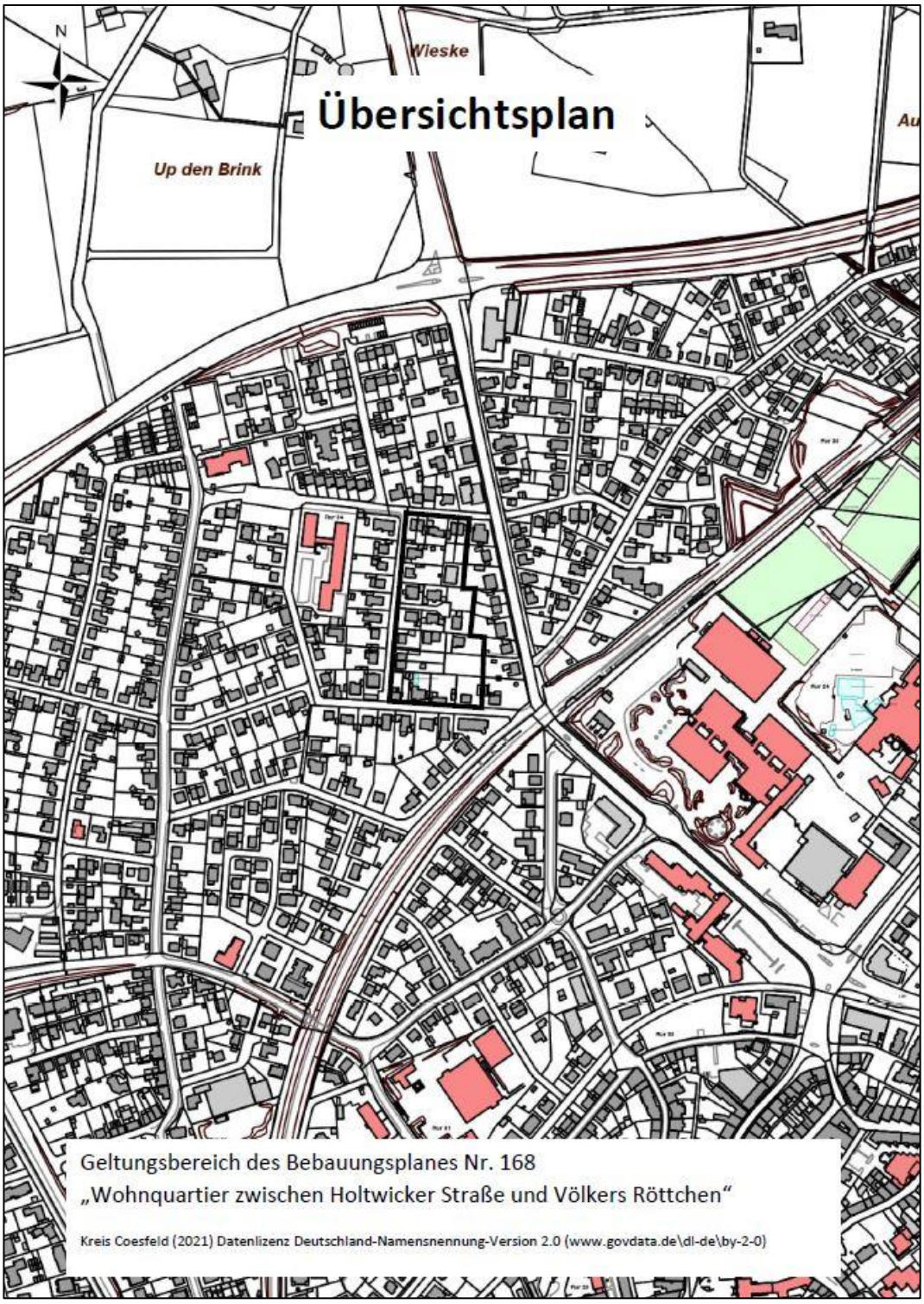
- jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen

NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

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.

G ANLAGE

Übersichtsplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)



H 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 und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, …….
Die Bürgermeisterin

i.A. ……