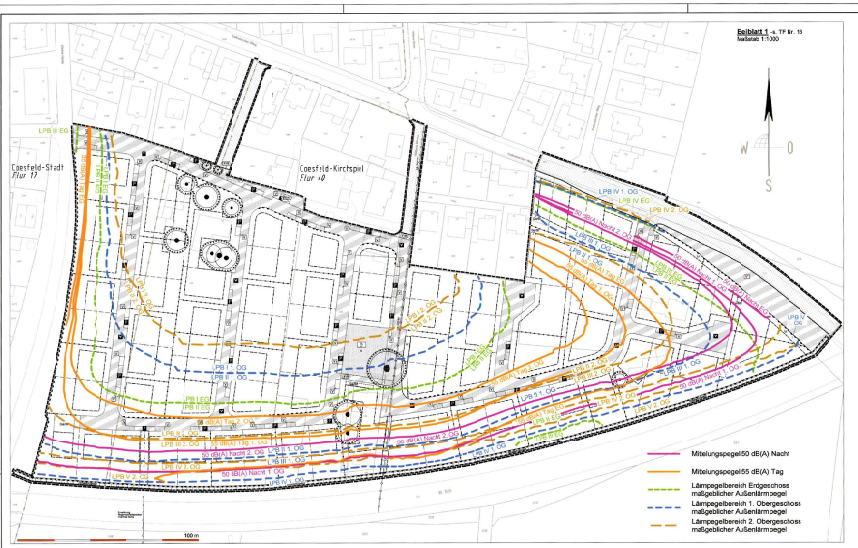
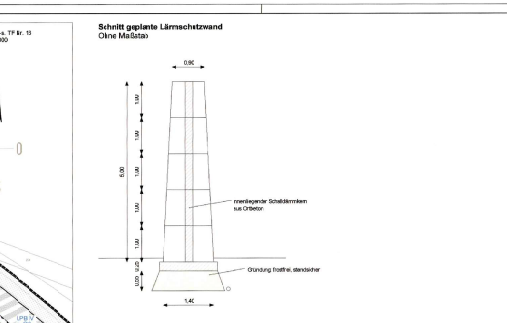
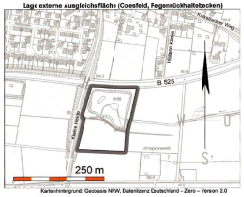






TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 und 9a BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO)

1 In allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
1.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
1.3 Anlagefür 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 (§ 9 BauNVO)

2 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
2.1 der Firsthöhe (FH) leitde obere Dachkante,
2.2 der Obrkrtenhöhe (OK) ist der oberen Dach- oder Wandanschluss ohne Vegetation und
2.3 der Traufhöhe (TH) ist die Schnittlinie der traufseitsnäigen Außenwand /(Außenseite) mit der Oberkante der Dachhaut
2.4 der Antegenhöhe (AH) ist der obere Anlegenabschluss ohne Vegetation und ohne Solaranlage

3 **Unterer Bezugspunkt** fürdie Berechnung
3.1 der Firsthöhe (FH), der Traufhöhe (TH, der Obe kartenhöhe (OK) und der Sockelhöhe (SH) ist die höhenlage der in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugspunktes uBH) bezogen auf Normalithennull (NHN) in Meter.
3.2 der Antegenhöhe (AH) ist Normalhöhennul (NHN) inMeter gem. § 18 Abs. 1 BauNVO.

Grundstückfläche und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

4 Versiegelungsgrad in Grundflächen
4.1 In der effektiven Grundfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine Grundfläche von 300 m²zulässig.
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 In 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 Doppelhausanlfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

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

6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) jewels imSinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. Zu festgesetztenöffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 50 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 Sträuchen in mindestens3,5 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 § 14BauNVO)

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

NATUR- UND LANDSCHAFSBEZOGENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) NR.15 &AUG3)

Grünflächen

8 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind Lochwasserniagen (z. B. unterirdische Lochwasserbecken) 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 baubeitig mit einem Höchsnord von 10 cm auszustatten.

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

Vorgärten

10 Mindestens50 % der festgesetzten Vorgartenfläche sind als unversiegelteund vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Stellplätze sind außerhalb dieser Grünfläche im Vorgarten anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelungzu werten. Gewehringungfreie Bauvorhaben sind in den Vogärten unzulässig. Bei Flächenmit Leitungsrechten ist für Geodizaerfassungen die Zustimmung der Leitungsrechtsinhaber erforderlich.

Spielplatz

11 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sinr 3 Laubbäume zweiter Wuchsordnung 3 x verpflanzt, mit Dachtiefeiung, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Bei der Wahl der Baumartist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen.
Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie unterirdnander einen Stammmindestabstanc von 7 m haben. Der Stamm ist bei anganzenden Fahrbahnen vor Beschädigungen cura Anfahrer zu sicktern. JeBaum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von minsestens 8 m² vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens12 m³ mit geegneteem Substratist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansteht. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der sack dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (1. März bis 30. April oder 1. Oktober bis 30. November) zu ersetzen.
Unversiegelte Flächen ohne Baumscheiber sind als Intensivrasen anzulegen. Der Spielplatz ist zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Zaunanlage einzufrieden.

Straßenbaumend Bäume auf angrenzenden Grünflächen

12 Für die zeicnnerisch festgesetzten Bäume und Laubbäume zweiter Wuchrordnung bzw. Alleebäumeeuna weiern Stand 3 x verpflanzt, mit Dahtballeiung, Stemmumfang in einem Meter Höhe 18-20 cm zu verwenden.
Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Straßenbäumen sind durch die Sladtals Träger der laulast bis zu 1,00 m zulässig.
Bei der Wahl der Baumartist die GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen.
Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Der Stamm ist an jeweiligen Fahrbahnen vor Beschädigungen durch Anfahrenzu schützen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche Baumscheibe von mindestens8 m² vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ mit geegneteem Substrat vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr anstehr. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der sack 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. Aograbungen und Aufschüttungen sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Vor Beto 2 ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Umweltzeug der zeichnerischen Festsetzungen (z. B. Fuß- und Radweg) innerhalb des Ernittungsbereiches.

Verkehrsgrünflächen

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

Grundstücksbäume

15 Je Einzelhaus und je Doppelhausähälfte im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung sach der Pflanzenpflanzung 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. § 5 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume,diedem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (9) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten.

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Aufenthaltsäume 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 gemäßUberVO 2*19 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen zu versehen (s. Beiblatt 1 – Mitteilungspegel 5C dB(A) Nach). Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, sind die Belüftungsverwende werden.

Schallschutzzwände müssen gemäß Nr. 1.4 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. Bielat hochabsorbierenden mit Reflexionsverlust ≥ 8 dB ausrüstnen.

ZEITLICH BEFRISTETE FESTSETZUNG (§ 9 (2) BAUGB)

17 Bis zu 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine Bautetenzufuhrt mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers von der Bunnesstraße 525 zulässig. Der Fristbeginn der zeitlichen Beschränkung n Satz 1 wird gelegt ab im den Zeitraumeiner Normektrontrollage gegen den Bebauungsplan. – siehe HNr. 16.

GESCHOSSBEZOGENE FESTSETZUNG § 9 (3) BAUGB)

18 Obertaß des zweiten Geschosses sindunzulässig:
- Dachterrassen und
- Balkone / Altane

ÖRTLICHE SAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) 3AUGB UND § 89 (2) BAUO NRW)

Bauküdprergestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauC NRW)

16 Doppelhuser
19.1 Bei Doppelhäusern sind je jeweiliger das gleiche Material und die gleiche Farbe (Fassadenbekleidung) zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.
19.2 Die Doppelhäusern müssen die Dachaufbauen im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

20 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Verblendmauerwerk ir Anehmung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:
- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7011, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun 3011

Untergeordnete Flächen können prc Hausseite bis zu 25 % ger geschlossenen Außenwandflächer mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell ausgeschlossen.

Dach (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

21 Dacheisigung:
21.1 Aneinerr Gebäudeseite nur geeigeneigte Dachflächen zulässig.
21.2 Abweichend von den zeichnerischfestgesetzten 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 16 % 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 1m vor der jeweiligen Außenwand hervorstehen

22 Dacheinleckung
22.1 Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von > 15° sind mit Dachziegeln undoder Beondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben zu decken:
- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7011, 7016, 7024, 7026
- rot-braun 3009, 3011, 8012

22.2 Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen ein einer Dachneigung von ≤5° sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsmagschicht soll eine Mindestdäma von 8 cm aufweisen.

22.3 Soaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden zulässig, wenn
- sie parallel auf demDach liegen, auf dem sie aufgebaut sind,
- reflexionsfreie kodile verwendet werden,
- die Solaranlagenoberkante max. 0.2 m über der Dachhaut liegt.

Aufgeständerte Solaranagen auf flaupteebäuden mit einer Dachneigung von ≤ 5° sind zulässig, wenn
- sie über einer Dachbegrünung errichtet werden,
- reflexionsfreie kodule verwendet werden,
- die Solaranlagenoberkante nicht höher als 1,0 m über der Dachhaut liegt und
- die Solaranlagevonöffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar ist.

23 Dacfaufbauten, -einschnitte/Gwerchgiebel/Dachterrassen/Vorbauten
23.1 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von ≥ 30° zulässig. Sie sind in dritten Geschoss unzulässig.
23.2 Die Summe der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
23.3 Dachaufbauten müsseneinen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Graten und einen horizontaler Mindestabstand von First von 1 m haben.
23.4 Dachgauben sind nir als Schlepp-, Flachdach- oder Giebelgauben zulässig. Flachdachgauben dürfen die zulässige Traufenhöhs um 1 m überschreiten.
23.5 Dacheinschnitte unx -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 BauC NRW)

24 Als Einfriedung der privaten Grundstücksfläche zur festgesetzten Verkehrsfläche und nur standortgetreue einheimische Heckenpflanzen zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur an der dem Haus zugewendeten Heckenseite mit vorgepflanzten Hecken in maximal gleicherHöhe zulässig. Is den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen fur bis zu einerhöhe von 1,00 n zulässig. Die Eckgrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzt) sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen bis max. 2,00 m zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen.

Die Abgrenzung der privaten Grundstücksnur öffentlichen Grünflächenmitder Zweckbestimmung „Spielplatz" und zur Straßenverkehrsfläche ist mit einer Hecke nach der Pflanzenpflanzung „Hecken" erfolgen.

Im übrigen bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form z. B Stabgitterzaun) oder standortgetreuen einheimischen Heckenpflanzen mit einermaximalen Höhe von 2,00 m zulässig – siehe H. Nr. 18.

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

25 Abfallbehälter sind im Sebäudenoder gauehalt eingegrünt auf dem Grunstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind und außerhalbder Vorgartenbereiche stehen.

KENNZEICHNUNGEN, NACRICHTLICHE ÜBERNAHMEUND HINWEISE(H)

(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 **KAMPFMITTEL**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Dabei ist für Teilflächen eineBeteurung festgestellt worden. Vor Baubeginn ist eine Sondierung erforderlich. Empfohler wird die Flächenvorbereitung und Sondierung der gesamten Teilfläche, um den Aufwanz zu reduzieren. Alternativ ist eine separate Beauftragung und Überprüfung für jedes einzelne Grundstück in dem betreffenden Gebiet möglich. Ansprechpartnerin ist der Stadt Coesfeld ist Frau Hörbelt, Tel. 02541 919 1903. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushubmit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen/Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ortungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen. Die Luftbildauswertung ergibt eine **mögliche Kampfmittelbelastung** im Plangebiet. Informatiknes sind beim Ordnungsamt der Stadt Coesfeld anzufragen.

2 **UNTERIRDISCHE LEITUNGEN**

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass dasdargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Ale arbeiten inder 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 Kontact mit demzuständigen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für ingerdwelche Schäden oder Unfälle die mit den durcnzuführenden Maßnahmen in Verbindungstehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen sicrnen Einflüssen freizuhalten. Das DWWG Abeilsport GM 12*4 – Anfahrzonen im Bereich oberirdscher Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 **BODENEINRIFFE UND BODEDENKMÄLER**

3.1 Erste Erdbewegungen sind 2Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speicherm 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

3.2 Der LWL-Archäologie fürWestfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde und 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 fürWestfalen oder Ihren Beauftragten ist die Bereiten des betroffenen Grundstücks zu gestatter, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für sie 2auer der Interauchungen freizuhalten.

4 **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Für das Baugebiet ist eine **Wasserversorgung** von mindestens . 80 l/Mir (96 m³/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden z. B duch Zisternen sicherzustellen. Zur Sicherstellung dieser Löschwasserversorge dirfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objektbezrückichtigt werden.
Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf Ias Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägigen DIN Normen 4096 „Hinweisschild" für die Feuerwehr" wird hingewiesen.

5 **BODENSCHUTZ**

Oberboden („Mutterboden") in Sinn der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" der bei der Errichtung oder Änderung bauliche Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und von Verrichtung oder Verpackung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorrätig in Plangebiet wieder einzubauen Der Oberboden von Blau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zusichern, zur spätteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähges Material wieder aufzubringen.

Die Abbruch- **oder Bodenarbeiten** sind entlemde Abfälle und Bodenmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei Kontakt der Vorhandensen von Altlasten sind die Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ggfs. gutachterlich zu begleiten.

6 **ENTWÄSSERUNG**

6.1 **Oberflächengeschutz**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Infolgedessen 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. Im Überflutungsbeschwerde ver einzelnen Grundstücke

Empfehlung: Die Gelände Fertigfußboden im Eingangsbereiche sollte mindestens 0,5 m über dem Straßennivoau auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße liegen Gebäudeöffnungen sollten mindestens 1,3 m bzw. 0,5 m bei den Grundstücken an der Bundesstraße über dem Niveauder Erschließungsstraße liegen.

6.2 **Rückstauschutz**

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stad 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**

Erdarbeitsbereich-konnte, die als Wärmetrieger ein Frostschutzmittel enthalten, würden bei einer evtl. Leckage der Kollektoren das Grunowasser kontaminieren. Aus umwelthygienischer Sicht sollten **Erdwärmekollektoren-sonden** ein Wärmeträgerflüssigkeit aus Wasser oder einen alkohlfreien Gemisch verwenden. Trägerwärmen Frostschutzmittel bestehen.
Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmenutzung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ein entsprechender Antrag is rechtzeitig beim Kreis Coesfeld, Abteilung 76 - Umwelt/ Wasserrechtsamt, 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 Ebeitgrundstücke solte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall **Eigenwasserversorgungsanlagen** in Betracht gezogen werden, so sind diese in wassermechtiser Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten eine **beauzeitliche Wasserhaltung** (Grundwasserabsenkung) erforderlich werden, ist diese orab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld (Ken Aufdemkar, Tel. 02541 / 18-7330) abzustimmen.

8 **ARTENSCHUTZ**

Es wird auf die § 39 „**Allgemeiner Artenschutz**" Bundesnaturschutzgesetz und 44 3NatSnG „**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. Septemier abzuschneiden oder auf Stöcke zu setzen. Schonende Forn- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundertaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verkehrs gefter nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.
Sofern bei den **Abbruch-Umbauarbeiten** Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen vertretenen planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt werden sollten, besteht die nichtige Verpflichtung, die Abbruch-/Umbauarbeiten sofort zu unerbrechen. 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 verletzenoder zu töten sieerbehält zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigenoder zu zerstörer. Insbesondere kanness 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 B525, Kalksbecker Weg) unterzubringen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind diese seitlich oder vor der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses (Balkone und Loggier nicht zur B 525 und zum Kalksbecker Weg sowie Terrassen nicht zum Kalksbecker Weg) anzuordnen. Bei seitlicher Anordnung sind Außenbereiche zusätzlich durch eine Schutzwand zur B 525 zu schützen.

Abbildung: Anordnung der Außenwohnbereiche

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

10 **ENERGIEEFFIZIENZKLIMASCHUTZ**

„Coesfeld nacht Klimaschutz" ist laular der Slogan des integrierten Klimaschutzconzeptes, das der Rat dieSlad Coesfeld im November 2010 beschlossen hat. Dasfalls sind bei der Umsetzung einer Bebauungsplanes Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, Stichwörter wie Boden- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielsetzung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen. Die Verwendung fossiler Energieträger ist in diesen Zusammenhang nicht zielführend. Die Stadtwerke Coesfeld, die Wohnungsbaugesellschaft, die Stadtverwaltung sowie die örtlichen Fachbetriebe sind hier hilfreiche Ansprechpartner.

11 **AUSENANLAGENGESTALTUNG**

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturrich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Versickerungsmulden zu errichten.

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 Anlaxnstraßen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

13 **NICHT DBIRBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUUTEN GRUNDSTÜCKE KINDERSPIELPLÄZE**

§ 9 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke Kinderspielplätze (BauONW)
(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasserabnehmfähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dernicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu nicht überbaren Flächen treffen.

14 **ALLGEMENE PFLANZEMPFEHLUNG**

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte heimische Gehölze zuverwenden. Das Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Artengepflanzt werden, die die zukünftigen Klimaeinpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinsäugetieren bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

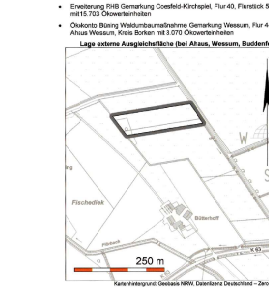
15 **EXTERNE USGLEICHSMASSNAHME**

Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein extern auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 105.103 Ökopunktewertinheiten. Die Abbuung 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 Ökowertinheiten
- die Anlage von extensiven Grünland auf der Fläche Gemarkung Heek, Flur 24, Flurstück 171 und 178 bei Ahle in Heek, Kreis Borken mit 38.325 Ökowertinheiten

Empfehlung: Die Kartenhintergrundkarte im Eingangsbereich sollte mindestens 0,5 m über dem Straßennivoau auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße liegen Gebäudeöffnungen sollten mindestens 1,3 m bzw. 0,5 m bei den Grundstücken an der Bundesstraße über dem Niveauder Erschließungsstraße liegen.

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



RECHTSGRJNDLAGEN

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 1020 (BGBl. 1S.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 Rannmhalts (Planzeichnenverordnung - PlanZV) vom 18. Dazember 1990 (BABl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung fürdas Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, ir Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geäudert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW S. 218s)

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2006 (BGBl. I S. 2585), das z