

Stadt Coesfeld

# Textbebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB

Bebauungsplan Nr. 166

„Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 und § 9a BauGB)

### **A ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

Der Bebauungsplan Nr. 166 „Wohngebiet Jansweg/Bergstraße/Coesfelder Straße“ der Stadt Coesfeld gilt für das Gebiet der Gemarkung Lette, Flur 18, welches folgende Flurstücke beinhaltet (Geltungsbereich):

30, 31, 34, 40, 65, 66, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 148, 158, 159, 210, 211, 244, 245, 246, 247, 261, 262, 334, 335 (teilweise), 352, 353, 453, 454, 455, 456, 457, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 522, 525, 575, 576, 633 (teilweise), 635, 659, 660, 663, 664, 675, 707, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 718 (teilweise), 725 und 726.

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

#### **1. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

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. An der innenliegenden Heckenseite 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  $< 20^\circ$  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  $> 20^\circ$  ist zulässig.

## **D FESTSETZUNGEN – VORSCHRIFTEN ZUR ENTWÄSSERUNG**

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

### **1. Entwässerung im Bereich 1**

Auf den Grundstücken im Bereich 1 (Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 30, 31, 158, 211, 334, 335 teilw. (siehe Geltungsbereich), ist die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht zulässig und nicht umsetzbar.

Das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen ist gedrosselt in die vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten.

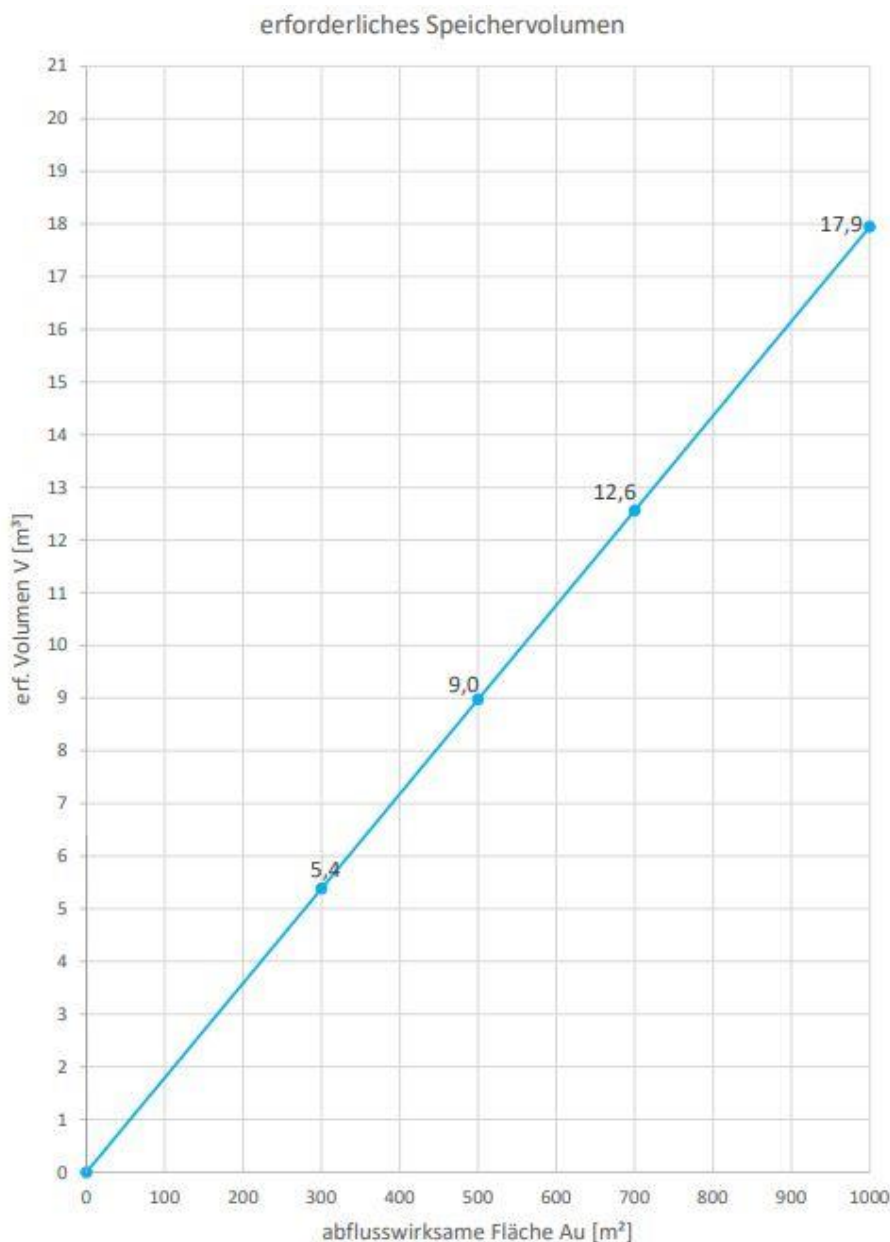
Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von  $T= 50$  Jahre und einer spezifischen Gebietsabflussspende von maximal  $30 \text{ l/(s*ha)}$  durch den Anschlussnehmer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

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  $C_m$  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. Retentions Gründächer oder Verzicht auf Versiegelung verringert werden. Die Retentionsanlage kann mit einer Regenwasserzisterne kombiniert werden.

Abbildung 1: Speichervolumen in Abhängigkeit der abflusswirksamen Fläche



Quelle: Abwasserwerk Coesfeld 2025

Die abflusswirksame Fläche ist anhand der Endabflussbeiwerte der befestigten Flächen gemäß DIN 1986 Teil 100 zu ermitteln. Die anzustrebende Drosselwassermenge ergibt sich aus der abflusswirksamen Fläche multipliziert mit der Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s\*ha). Bei einem Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche vom 300 m<sup>2</sup> ergibt sich z.B. eine anzustrebende Drosselwassermenge von rd. 0,9 l/s und ein Speichervolumen von 5,4 m<sup>3</sup> (s. Grafik, Abbildung 1).

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.

## 2. Entwässerung im Bereich 2

Sofern für die Grundstücke im Bereich 2 (Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke 34, 65, 111, 112, 113, 114, 115, 127, 129, 130, 131, 135, 136, 159, 244, 245, 246, 261, 262, 352, 353, 522, 575, 576, 663, 664, 707, 708, 711, 712, 715, 716, 725 und 726) 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

Auf den Grundstücken im Bereich 3 (Gemarkung Lette, Flur 18, Flurstücke, 40, 66, 116, 117, 120, 121, 124, 125, 148, 210, 247, 453, 454, 455, 456, 457, 511, 512, 513, 514, 516, 517, 518, 519, 525, 659, 660, 675 und 709) 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 Durchlässigkeitsbeiwerte sind einzelfallbezogen durch ein hydrogeologisches Gutachten zu ermitteln. 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.

Für die *Festsetzungen – Vorschriften zur Entwässerung D 1. bis D 3.* gilt, dass Flächenversiegelung so gering wie möglich auszuführen ist. Die Befestigungen von Stellplatzbereichen sowie Wegeverbindungen sind versickerungsfähig zu gestalten.

## E HINWEISE

### 1. 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 Bodendenkmälere 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).

## **2. KAMPFMITTEL**

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin per systematischer Absuche und Oberflächensondierung zu prüfen. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt, werden verdächtige Gegenstände beobachtet, oder wird auf Widerstände gestoßen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe, die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

## **3. WASSER**

### *Schutz vor Überflutungen und Rückstau*

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat im Jahr 2021 eine Starkregenhinweiskarte für das Gebiet Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Demnach können Teile des Plangebiets von seltenen und/oder extremen Starkregenereignissen betroffen sein. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind daher verpflichtet, sich gegen schädliche Folgen von Überflutungen und Rückstau zu schützen. Hierzu gelten folgende Maßnahmen:

1. Schutzpflicht gemäß Vorschriften: a) Gemäß DIN 1986 Teil 100 sind sinnvolle Kombinationen von Schutzmaßnahmen, abhängig von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage, umzusetzen. b) Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
2. Bauliche Empfehlungen: Um Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutungen zu sichern, wird empfohlen: a) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. b) Alle weiteren Zutrittsöffnungen gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

#### **4. 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.

#### **5. 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

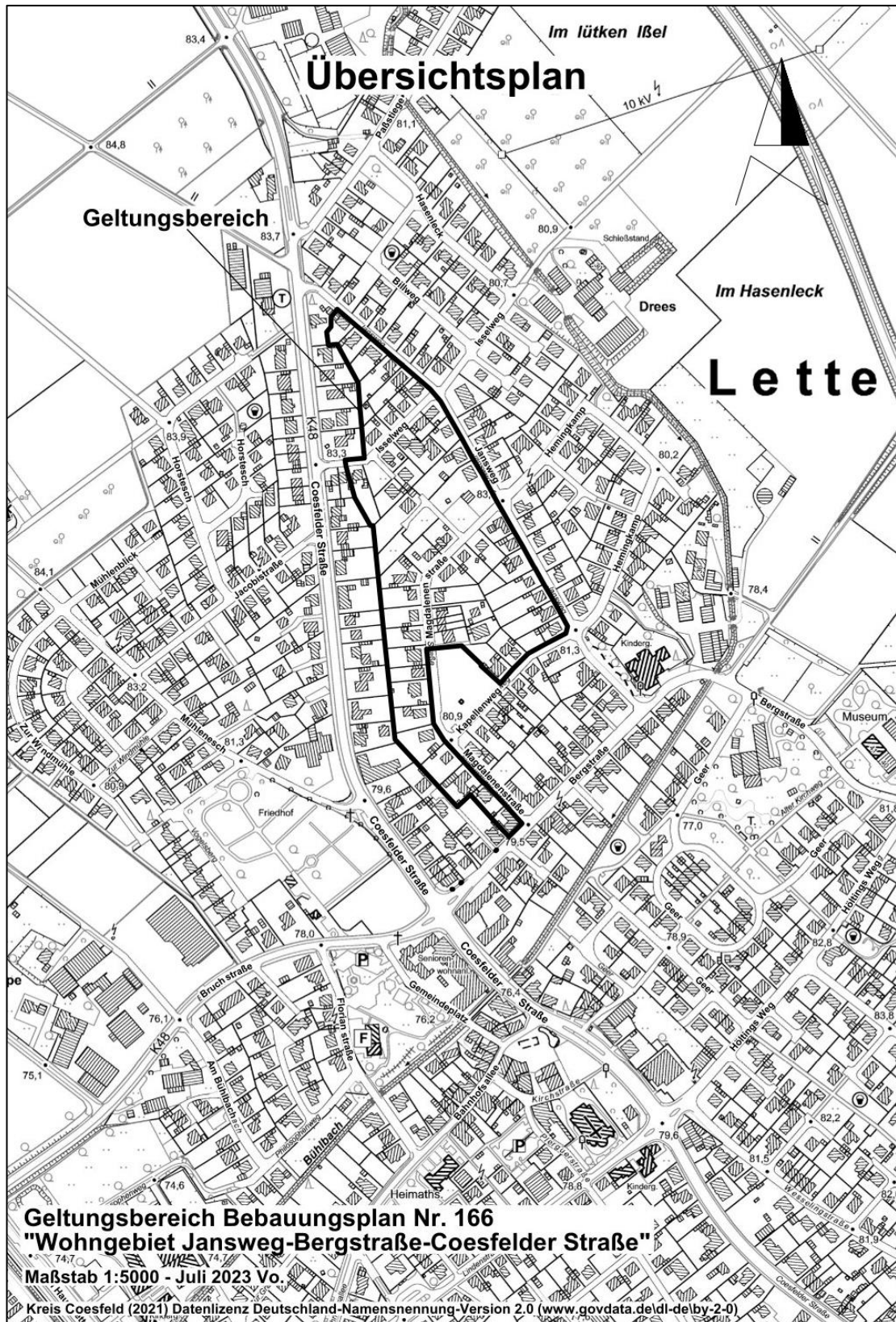
- a) **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - b) **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 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** (LPIG) 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 60 - 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. ....