

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 4 BauNVO

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
-----------	------------------------

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16-20 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
AH max.	Attikahöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

**BAUWEISE, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO

	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser

**HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO

6 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 6
------	---

**VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN, WASSERFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 BauGB

	private Grünfläche
	Wasserfläche

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

	Erhaltung Bäume
--	-----------------

**SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 7 BauGB

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
	Gehrecht
	Fahrrecht
	Leitungsrecht
	A zugunsten der Anlieger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abgrenzung unterschiedlicher Entwässerungsbereiche (siehe C 1-3 Vorschriften zur Entwässerung)
	Vorgarten (siehe textliche Festsetzung B 1)
	Bemaßung
	Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)
	Kronbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bestandsbäume inkl. einem Meter Abstand

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** § 9 Abs. 6a BauGB

	Überschwemmungsgebiet
--	-----------------------

**ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW**

	Gebäude und Nebengebäude (Bestand)
	Flurstücksgrenzen
	Flurgrenzen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

**1.1. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen - Betriebe des Betriebungsbereiches  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

**2.1. Überschreitung der Grundflächenzahl**  
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports ist bis zu einem Maß von 0,5 zulässig.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports ist bis zu einem Maß von 0,5 zulässig, sofern sie der Erschließung der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 dienen.

**2.2. Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen**

Die maximal zulässigen First-, Trauf- und Attikahöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schrittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird als oberster Gebäudeabschluss bei geneigten Dächern definiert. Als Attikahöhe (AH) gilt bei einem Gebäude mit Flachdach die Differenz der Höhen vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika).

**3. BAUWEISEN UND BAUGRENZE**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

**3.1. Einzel- und Doppelhäuser**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Diese wird wie folgt weiter eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausschliesslich Einzel- und Doppelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

**4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 20 und 23 BauNVO)

**4.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen**  
Im gesamten Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4.2. Nebenanlagen**  
Im gesamten Plangebiet sind Nebengebäude nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- nicht genehmigungspflichtige Gartenhäuser
- Zufahrten und Zuwege
- Müllabstellplätze
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Stellplätze

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**5.1** In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.  
**5.2** In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.  
**5.3** In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwölf Wohnungen zulässig.

**6. GRÜN- UND WASSERFLÄCHEN**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB i.V.m. § 2 BauNVO)

**6.1. Unzulässigkeit von baulichen Anlagen**  
Auf Wasserflächen und auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

**7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)

**7.1. Erhalt von Bäumen**  
Die zeichnerisch als »Erhaltung von Bäumen« festgesetzten Bäume innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfällende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen im Verhältnis 2:1 (d.h. zwei Bäume für einen wegfällenden Baum) auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung von zwei Bäumen ist mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 15-20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe, auf dem eigenen Grundstück durchzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume unzulässig. Die im Plan gekennzeichnete Zuwegung darf innerhalb des Kronenraumbereichs geführt werden, soweit sie zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich ist. Bei Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Zuwegung sind die Belange des Baumschutzes zu berücksichtigen (z. B. durch wurzelschonende Bauweise, z. B. sicherfähiger, unversiegelter Oberbau, keine tiefgreifenden Fundamentierungen).

In Bereichen, in denen Baumkronenbereiche die Baugrenzen überlagern, sind Änderungen oder die Neuerrichtung baulicher Anlagen nur zulässig, wenn der vorhandene, festgesetzte Baum (»Erhaltung Bäume«) erhalten werden kann. Der Erhalt des Baumes muss durch einen Fachgutachter bestätigt werden. Sollte der vorhandene Baum durch die erforderlichen Baumaßnahmen nach Beurteilung des Fachgutachters nicht erhalten werden können, ist ein Vorhaben dennoch zulässig, wenn eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 2:1 auf dem eigenen Grundstück vorgenommen wird. Die Ersatzpflanzung von zwei Bäumen ist mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 15-20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe, durchzuführen. Die Kosten für die Erstellung des Fachgutachtens trägt der Verursacher des Vorhabens.

**8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**8.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger**  
Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt.

**B FESTSETZUNGEN – BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

**1. Vorgärten und Einfriednungen**  
Mindestens 50 % der festgesetzten Vorgartenbereiche sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hacksteinbelagflächen sind als Versiegelung zu werten. Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind in den Vorgärten unzulässig.

Einfriednungen in den als »Vorgarten« gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Einfriednungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriednungen in den Wohngebieten dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden. An der innerliegenden Heckenseite dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune oder Mauern 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. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dachneigung, Dachüberstände, Ausführung der Gauen und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teillflächen (max. 15% der jeweiligen Wandraflächen (d.h. Fassade ohne Öffnungen) dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden.

**3. Dachneigung**

Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von > 20 ° sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:

- Rot: 2001, 2010, 3003, 3013, 3016
- Grau-anthrazit: 8019
- Rot-braun: 3009, 9012

Abweichend von Satz 1 sind Dachneigungen zugelassen, die der Solarnutzung oder Begrünung von Dächern dienen.

Dachneigungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

**4. Solaranlagen**

Solaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden mit geneigten Dächern > 5° zulässig, wenn sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind und reflexionsfreie Module verwendet werden.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von < 5° sind zulässig, wenn sie über einer Dachneigung errichtet werden, reflexionsfreie Module verwendet werden, die Solaranlageoberkante nicht höher als 1,0 m über der Dachhaut liegt und die Solaranlage von öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar ist.

**5. Dachneigung**

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 dauerhaft Begrünung mit heimischen Pflanzen auf Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von > 20° ist zulässig.

**6. Materialien und Farben von Fassaden**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind als Verblendsmuerwerk, als Putzfassade oder als natelassene, lasierender oder deckend gestrichene Holzassade in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

**Verblendsmuerwerk/Holz**

- Rot: 2010, 2012, 3002, 3004, 3011, 3012, 3022
- Grau: 7015, 7032, 7035, 7047, 9006
- Beige: 1001, 1002, 1015

**Putz/Holz**

- Grau: 7032, 7035, 7047, 9006
- Weiß: 9001, 9003, 9010, 9016
- Beige: 1001, 1002, 1015

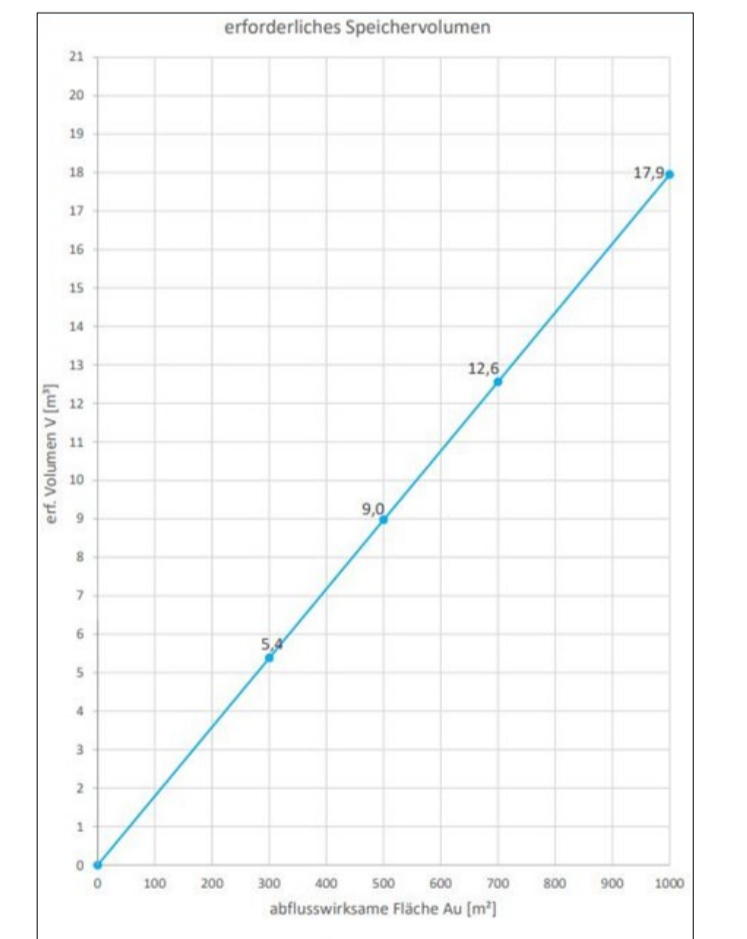
Untergeordnete Fassadenteile (pro Hausseite 25 %) sowie Fenster, Türen und Dachrandabdeckungen dürfen von diesen Festsetzungen abweichend in anderen Materialien ausgeführt werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

**7. Nicht-Vollgeschosse**

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss das oberste Nicht-Vollgeschoss um mindestens 1,5 m allseitig gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

**C FESTSETZUNGEN – VORSCHRIFTEN ZUR ENTWÄSSERUNG**  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)

**1. Entwässerung im Bereich 1**  
Im zeichnerisch festgesetzten Bereich 1 ist das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalisetz einzuleiten. Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von T = 50 Jahre 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 Überflutungsschweites einen Fachplaner zu beauftragen und die Planung im Rahmen des Bauantragsverfahren vorzulegen. Das Retentionsvolumen kann durch abflussmindernde Systeme wie z. B. Retentionsränder 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.

**2. Entwässerung im Bereich 2**

Sofern im zeichnerisch festgesetzten Bereich 2 durch ein ergänzendes lokales hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit einer allgemeinvertragslichen 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**

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich 3 ist das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen innerhalb der jeweiligen Grundstücke über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen gemäß den a. R. d. T. zur Versickerung zu bringen. Es ist durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regeneignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. 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.

**D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**1. WASSERSCHUTZGEBIET**  
Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Coesfeld“ mit der Schutzzone III. Dieses wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

**E HINWEISE**

**1. BODENDENKMÄLER**

Die Planunterlagen sind 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 sachgerechte Planung und Wartung der privaten Entwässerungsanlage schützen. Für Grundstücke ist durch Überflutungsnachweis zu prüfen, was die Regenwasser, das bei einem 50-jährigen Regeneignis kurzzeitig nicht durch die private Entwässerungsanlage aufgenommen wird, auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann. Um zukünftig geplante Gebäude auf natürllichem 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. Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

**2. WASSER**

Niederschlagsentwässerung  
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 sachgerechte Planung und Wartung der privaten Entwässerungsanlage schützen. Für Grundstücke ist durch Überflutungsnachweis zu prüfen, was die Regenwasser, das bei einem 50-jährigen Regeneignis kurzzeitig nicht durch die private Entwässerungsanlage aufgenommen wird, auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann. Um zukünftig geplante Gebäude auf natürllichem 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. Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

Wasserschutzgebiet  
Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserversorgung, 48653 Coesfeld - Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.  
Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserversorgung des Kreises Coesfeld zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.  
Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke ist durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen erforderlich sein, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.  
Die Benutzung des Grundwassers durch den Betrieb einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

**3. KAMPFMITTEL**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Luftbildauswertung stattgefunden. Dabei ist für Teillflächen eine Belastung festgestellt worden. Vor Baubeginn ist für diese Teillflächen eine Sondierung erforderlich. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verformung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

**4. ALLLASTEN**

Alllasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alllast 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.

**5. ARTENSCHUTZ**

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz zu beachten.  
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Baumaßnahmen und Gehölzrodungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG für ggf. gebäudenutzende Fledermausarten bei Gebäudeabbrüchen auszuschließen, sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober zu beginnen. Ein Abriss außerhalb dieser Zeiträume bzw. in den Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und gleichzeitig auf Vorkommen gebäudebrütender Vögelarten kontrolliert werden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbringt.

**6. ENERGETISCHE SANIERUNG VON GEBÄUDEN**

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 Abs. 14 BauO NRW). Die Baumfassung muss der Verbesserung des Wärmebegriffes dienen; die Stärke der Verkleinerung an der Fassade und/oder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

**7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMANPASSUNGSKONZEPT**  
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.

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.

Außenanlagen  
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu gestalten und zu pflegen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.  
Insektenfreundliche Beleuchtung  
Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektenrichtige, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

**8. BRANDSCHUTZ**

Es ist sicherzustellen, dass gemäß § 5 BauO NRW von öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsraster (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 geeigneten Grundstücksstellen und Bewegungslinien herzustellen, wenn sie auf Basis der Feuerwehrensätze erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

**9. 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.

**VERFAHREN**

Plangrundlage:  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von August 2023.

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 Sitzung 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, § 215 BauGB sowie § 7 (6) GO NW ist erfolgt.

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

i.A., .....

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (Artikel 1 des BauModG NRW, GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz