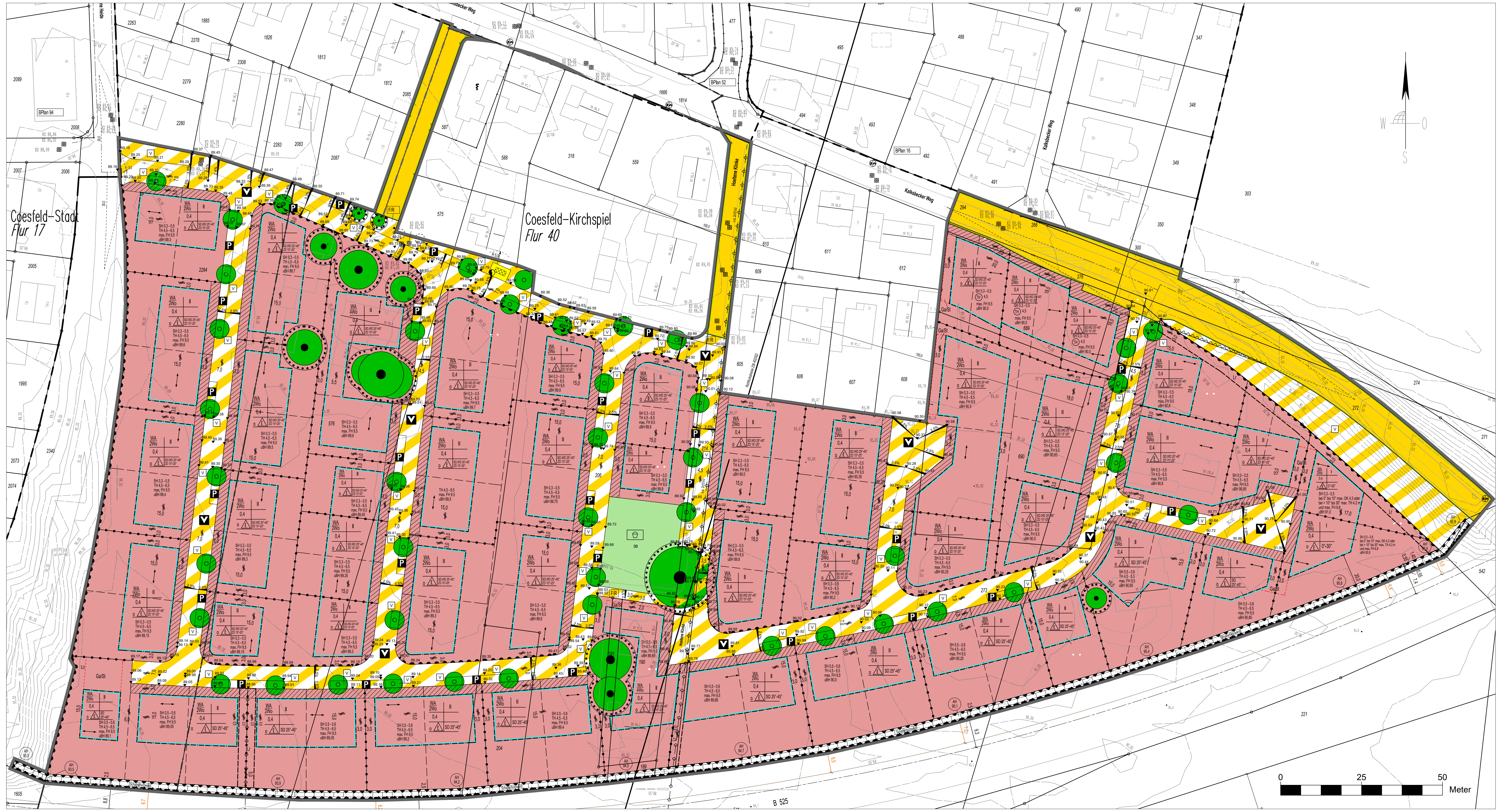


Änderungspunkte für die 1. vereinfachte Änderung

① Änderung der unteren Bezugshöhe. Untere Bezugshöhe entspricht der Straßenendausbauhöhe

② Änderung der Festsetzungen Ziffer: 16, 19, 20, 22

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF) (§ 9 und 9a BauGB)

IMMISSIONSSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN (STRAßENVERKEHR)
(§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB - S. BEIBLATT 1)

16 In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich (dB (A))	Aufenthaltsräume 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	
II	60	≥ 30	≥ 30
III	65	≥ 31-35	≥ 30
IV	70	≥ 36-40	≥ 31-35
V	75	≥ 41-45	≥ 36-40

An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, sind gemäß der VDI 2719, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen zu versehen (s. Beiblatt 1 - Mitteilungspegel 50 dB(A) Nacht). Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Schallschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 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. Sie ist hochabsorbierenden mit Reflexionsverlust ≥ 8 dB auszuführen.

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

Baukörpergestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

19 Doppelhäuser

19.1 Bei Doppelhäusern sind die Materialien und die Farbgebung (Fassade/Dacheindeckung) sowie die konstruktive Ausführung der Fassaden beider

Haushälften gleich auszuführen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.

20 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Verblendmauerwerk, als Putzfassade oder als naturbelassene, lasierend oder deckend gestrichene Holzfassade in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

- beige: 1001, 1013, 1014, 1015
- rot/rot-braun: 3001, 3002 bis 3005, 3011, 3012
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024, 7030, 7031, 7032, 7035-7037, 7040, 7042,7044-7047
- weiß: 9001, 9002, 9018, 9022, 9023

Untergeordnete Flächen können pro Hausseite bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell ausgeschlossen.

Dach (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

22 Dacheindeckung

22.1 Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von > 15 ° sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken

- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024, 7026
- rot-braun: 3009, 3011, 8012

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

Die textlichen Festsetzungen incl. der Gestaltungsfestsetzungen und der Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide" gelten auch für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), in der zuletzt geänderten Fassung.

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 8. April 2022, in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHREN

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ……………………

i.A. ………………………………………

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 12.02.2025 gemäß § 2 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 14.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, ……………………

Die Bürgermeisterin

………………………………………

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. ………………………………………

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

🟥	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) - s. TF Nr. 1, 10 u. 15 auf Bl. 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
z.B. 2 Wo	maximal 2 Wohnungen je Gebäude - s. TF Nr. 5 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16,18 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl - als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
(TH)	Traufhöhe - zwingend in Metern (m) bezogen auf unteren Bezugspunkt (uBH) - s. TF Nr. 2 und 3 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
TH	Traufhöhe - als Mindest und Höchstgrenze in Metern (m) bezogen auf unteren Bezugspunkt (uBH) - s. TF Nr. 2 und 3 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
max. TH	Traufhöhe - als Höchstgrenze in Metern (m) bezogen auf unteren Bezugspunkt (uBH) - s. TF Nr. 2 und 3 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
max. FH	Firsthöhe - als Höchstgrenze in Metern (m) bezogen auf unteren Bezugspunkt (uBH) - s. TF Nr. 2 und 3 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
max.OK	Oberkantenhöhe - als Höchstgrenze in Metern (m) bezogen auf unteren Bezugspunkt (uBH) - s. TF Nr. 2 und 3 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
(AH)	zwingende Anlagenhöhe - in Metern (m) Zwischenwerte sind zu interpolieren. - s. TF Nr. 2 und 3 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
uBH	unterer Bezugspunkt für die Berechnung derTraufhöhen (TH) der uBH Gebäudehöhen (GH), Oberkantenhöhe (OK) und der Sockelhöhe (SH) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
89.45 ▼	zwingende geplante Straßenausbauhöhe - in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) (Zwischenwerte sind zu interpolieren)
2.5%	Straßengefälle in Pfeilrichtung (in Prozent)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise
△E	nur Einzelhäuser zulässig
△D	nur Doppelhäuser zulässig
----	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

🟨	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

V	Verkehrsberuhiger Bereich (Unterirdische Löschwasseranlagen (Tanks und Leitungen) mit oberirdischen Löschwasserentnahmenstellen sind zulässig.)
P	öffentliche Parkfläche (Unterirdische Löschwasseranlagen (Tanks und Leitungen) mit oberirdischen Löschwasserentnahmenstellen sind zulässig.)
F/R	Fuß- und Radweg, keine Zufahrt für Kfz - s. TF Nr. 9 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
V	Verkehrsgrün - s. TF Nr. 14 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

•••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr) Entlang der B 525 sind ausnahmsweise Baustellenzufahrten nach Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. - s. TF Nr. 17 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
gem. § 9 (1) Nr. 12,14 BauGB

🟨	Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen **Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen**
◐	Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

🟩	Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p" und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö") (Unterirdische Löschwasseranlagen (Tanks und Leitungen) mit oberirdischen Löschwasserentnahmenstellen sind zulässig.)
☐	Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) - s. TF Nr. 4 und 11 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

⁙	Wurzel-/Kronenbereich - s. TF Nr. 13 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide" * berechnet nach Baumgutachten aus Stammumfang Der Bebauungsplan sichert den Baumerhalt außerhalb des Bebauungsplanes nicht.
●	Bäume erhalten - s. TF Nr. 13 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide" Aufnahme 03.12.2020 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte * Standort nach Planung vom 04.02.2021 Tenhündfeld Architekten GmbH

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○	Bäume anpflanzen - s . TF Nr. 12 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"

SONSTIGE PLANZEICHEN

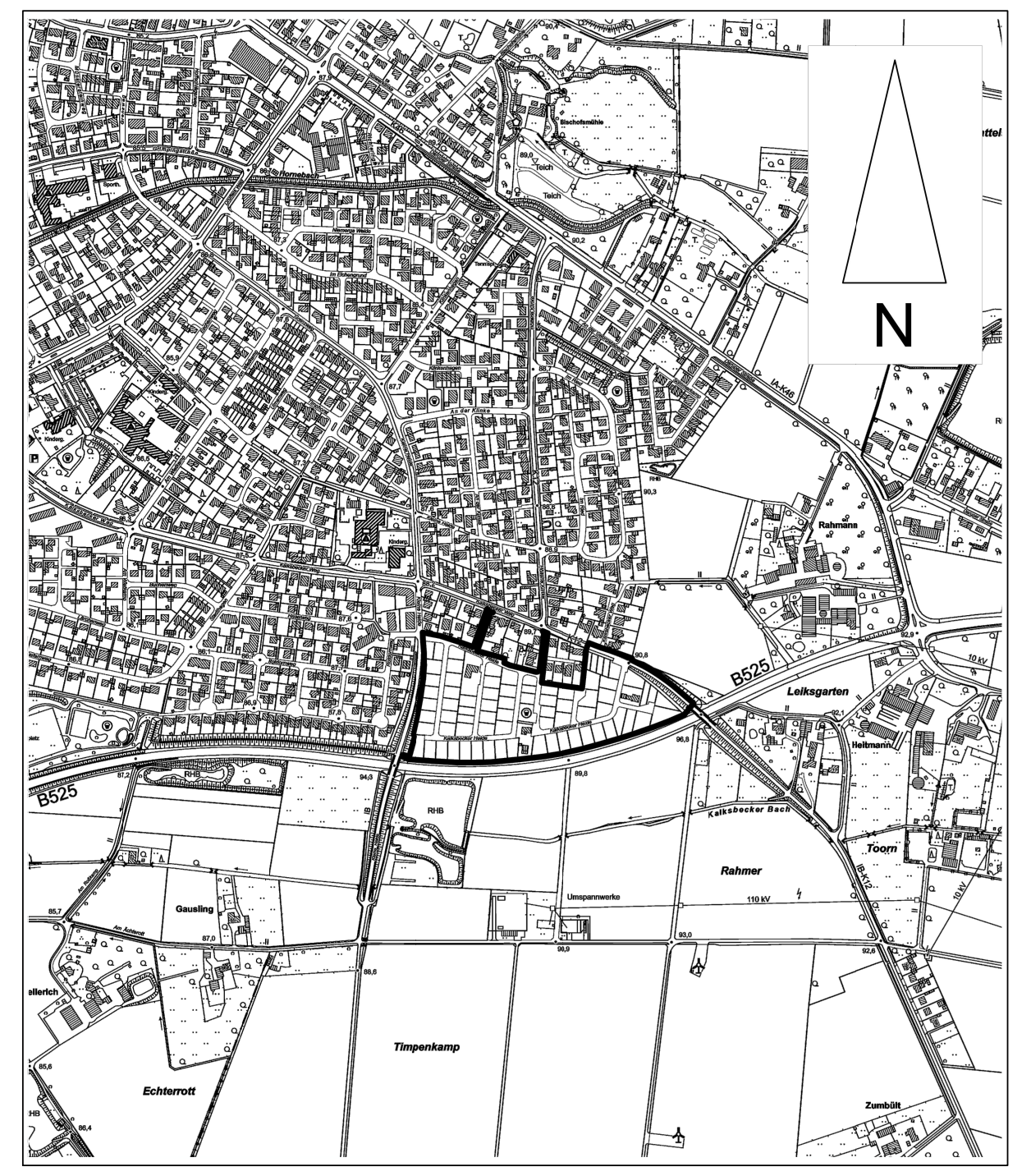
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
┅	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Bei gleicher Linienführung mit einer anderen Linie in der Zeichnung rückt die Umgrenzung um 0,15 m nach innen ein. Die festgesetzte Umgrenzung liegt auf der Linie von der zeichnerisch abgerückt wurde. - s. TF Nr. 6 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
Ga/St	**Zweckbestimmung:** Garage/Stellplatz
Lr	Mit Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen zugunsten des Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
▨	Vorgartenbereich
▼▼▼	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB (inkl. Wanddarstellung) - s. TF Nr. 4 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
⊠	gepl. Trafostandort
☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
⫲	Parallele z. B. 5,0 Maßzahl in Metern (m)
3,00	Bemaßung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
⦜	rechter Winkel

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN
gem. § 9 (6) BauGB

☐	Gebäude vorhanden
☒	Gebäude zum Abriss bestimmt
— · —	Flursgrenze
—○—	Flurstücksgrenze
— — —	Flurstücksgrenze geplant
Coesfeld-Kirchspiel	Gemarkungsname
Flur 40	Flurbezeichnung
206	Flurstücksnummer
KD 89,80 KS 87,23	Kanaldeckel- und Kanalsohlenhöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) entnommen Lageplan Kanalisation (Entwurf) von der Ingenieurgesellschaft Flick vom 25.06.2020
89,00	interpolierte Höhenlinien aus Befliegungsdaten unbebautes Gelände
FH 99,5	Firsthöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m
89,84	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) nach Vermessung: Ingenieurgemeinschaft Flick
89,84	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m
— — —	Abgrenzung der Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne
BPlan 16	Bebauungsplankürzel
— —	Fahrbahnbegrenzung (aus hochauflösenden Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2018)
—◇—◇—	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
═	Richtfunkstecke mit Schutzstreifen

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

0°-30°	Dachneigungsbereich
SD 25°-45°	Satteldach mit Dachneigung von Hauptgebäuden - s. TF Nr. 18 bis 23 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
WD 25°-45°	Walmdach mit Dachneigung von Hauptgebäuden - s. TF Nr. 18 bis 23 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
ZD 15°-25°	Zeltdach mit Dachneigung von Hauptgebäuden - s. TF Nr. 18 bis 23 auf Blatt 2 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 147 "Wohngebiet Kalksbecker Heide"
SH	Sockelhöhe als Mindest- und Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf unteren Bezugspunkt (uBH) - s. TF Nr. 3 auf Blatt 2 Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens
←→	Hauptfristrichtung nur für Satteldach



STADT
COESFELD

Bebauungsplan Nr. 147

"Wohngebiet Kalksbecker Heide"- 1. Änderung
Blatt 1 von 2

Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel
(Flur 40)
Ausfertigung

Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB
Stand 28.10.2025