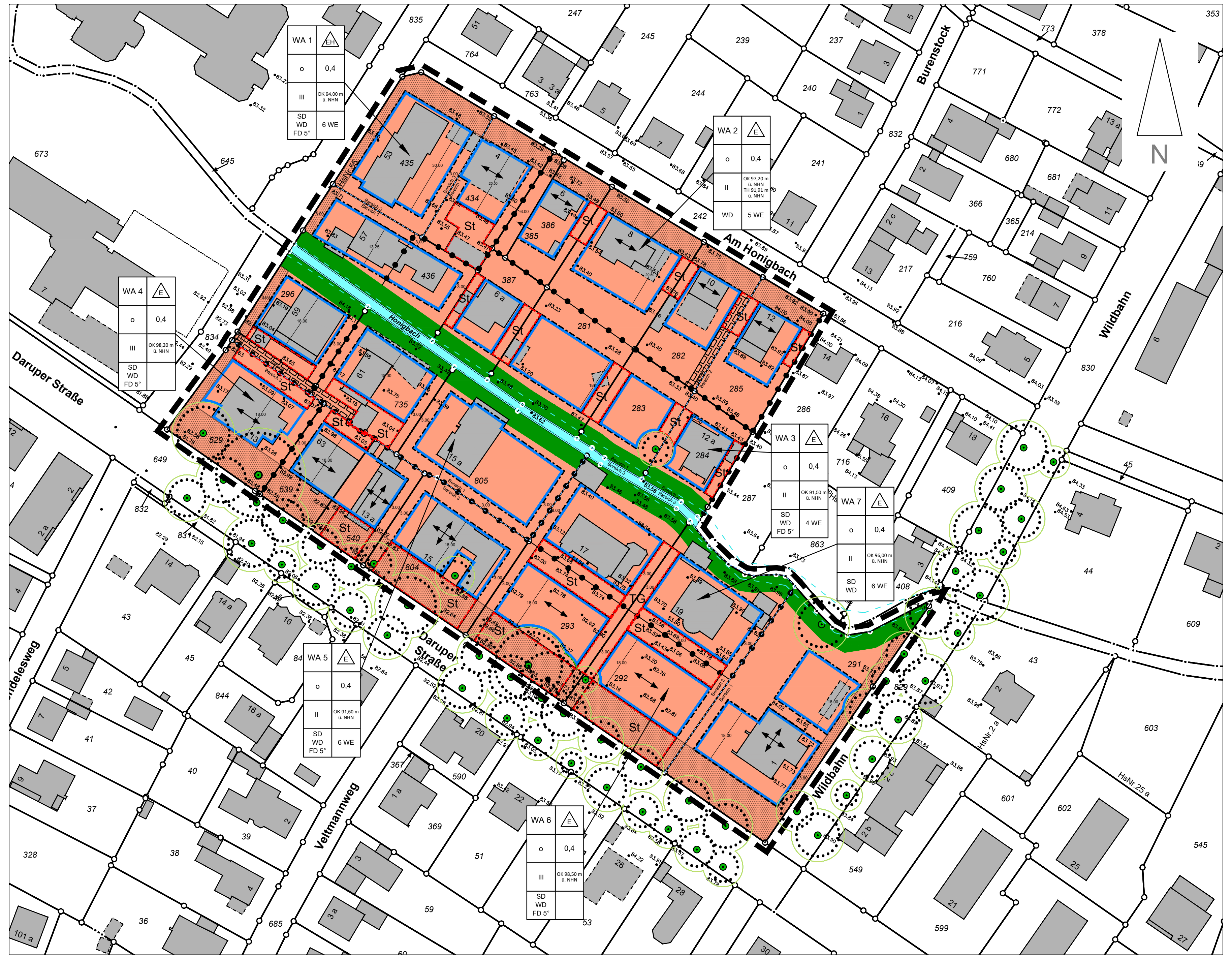


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

1. Art der baulichen Nutzung

🟧 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

WA	E
o	0,4
III	94,00 m ü. NHN
SD WD FD 5°	6 WE

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Art der Bebauung: E, Nur Einzelhäuser zulässig,
R, Nur Reihenhäuser zulässig
Bauweise: o, Offene Bauweise
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.4
Vollgeschosse, Höchstmaß: 3
Höhe in m ü. NHN
Dachform mit max. Dachneigung: SD, Satteldach, WD, Walmdach,
FD, Flachdach 5°
Wohneinheiten max.: 6 WE

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Grünflächen

🟩 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Wasserschutzgebiet

festgesetzte Überschwemmungsgebiete

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorgartenbereiche

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)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

◀▶ Hauptfirstrichtung

20 Bemaßung in Meter

Erhaltung von Bäumen

Bereiche 1
Bereiche 2
versickerungsfähige Bereiche

8 Gebäude (Bestand) mit Hausnummer

863 Flurstück

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf zur Veröffentlichung gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB (03.09.2026)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 (6) BauNVO)

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbe*,* Gartenbaubetriebe, und Tankstellen unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1, 2, 2a und 3 und (9) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilgebieten des Plangebietes in Metern über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Dabei ist ein Abstand von der Gebäudeaußenkante von 1,5 m einzuhalten.

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§22, 23 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7gilt gem. §§ 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Diese wird wie folgt weiter eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4,WA 5, WA 6 und WA 7 sind ausschließlich Einzelhäuser i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einzel- und Hausgruppen i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) 4 i. V. m. §§ 12, 14, 20 und 23 (5) BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen und der im Plan gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung „*Stellplatzflächen*" (ST) zulässig. Bei offenen Garagen sind über maximal zulässige Grundfläche hinausstehende Dachüberstände unzulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten „*Stellplatzflächen*" (ST) sind Tiefgaragen unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der festgesetzten Geländehöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze sowie Garagen nur bis zur Anzahl der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Coesfeld in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erforderlichen Stellplätze zulässig. Diese Begrenzung gilt nicht für Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 5 und WA 7 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal vier Wohneinheiten zulässig.

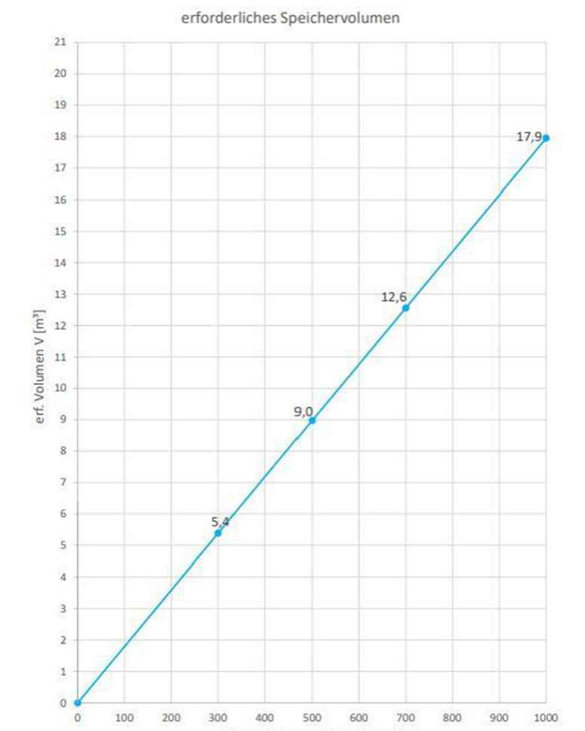
6. FLÄCHEN FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das Gebiet ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung in drei Homogenbereiche zu unterteilen:

6.1. Bereich 1

Der Bereich 1 umfasst die Flurstücke 281, 282, 283, 291, 296, 385, 386, 387, 434, 436, 735 und 805 welche in der schematischen Darstellung der Versickerungsbereiche in Rot dargestellt sind. Im Bereich 1 ist die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht zulässig und nicht umsetzbar. Flächenversiegelungen sind so gering wie möglich auszuführen. Das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen ist gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalnetz 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 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. 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 m² ergibt sich z.B. eine anzustrebende Drosselwassermenge von rd. 0,9 l/s und ein Speichervolumen von 5,4 m³ (s. Grafik).



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.

6.2. Bereich 2

Der Bereich 2 umfasst die Flurstücke 284, 285 und 864 welche in der schematischen Darstellung der Versickerungsbereiche in Gelb dargestellt sind. Sofern im Bereich 2 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 anzuwendend und zu beachten.

6.3. Bereich 3

Der Bereich 3 umfasst die Grundstücke 292, 293, 435, 529, 539, 540 und 804 welche in der schematischen Darstellung der Versickerungsbereiche in Grün dargestellt sind. Im Bereich 3 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.

7. WASSER/HOCHWASSERBEZOGENE FLÄCHEN UND MAßNAHMEN

(gem. § 9 (1) Nr. 15 und 16 b) BauGB)

Entlang des Honigbachs sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig. Diese als private Grünflächen dargestellten Flächen sind dauerhaft unversiegelt zu belassen oder gärtnerisch zu bepflanzen.

8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1. Die in der Planzeichnung als „*Vorgarten*" festgesetzten Flächen sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzenflächen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Notwendige Grundstückszufahrten /- zugänge und Stellplätze sind davon ausgenommen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten.

9. PFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 5° sind über 60% der Dachfläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Dachflächen von Hauptgebäuden sollen eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sollen eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

10. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

10.1. Die zeichnerisch als „*Erhaltung von Bäumen*" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung ist mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe, auf dem eigenen Grundstück durchzuführen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume unzulässig. Zuwegungen dürfen innerhalb des Kronentraufbereichs geführt werden, soweit sie zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Bei Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der Zuwegung sind die Belange des Baumschutzes zu berücksichtigen (z.B. durch wurzelschonende Bauweise oder keine tiefgreifende Fundamentierung).

10.2. In Bereichen, in denen Baumkronenbereiche die Baugrenzen, Stellplatz- oder Tiefgaragenflächen überlagern, sind Änderungen oder die Neuerrichtung baulicher Anlagen oder Stellplätze nur zulässig, wenn der vorhandene, festgesetzte Baum (»Erhaltung von Bäumen«) 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 Ersatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden. Die Ersatzpflanzungen sind mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 18-20 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe, durchzuführen. Die Kosten für die Erstellung des Fachgutachtens trägt der Verursacher des Vorhabens.

11. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

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 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

1. Einfriedung

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) Nr. 1 und 7 BauO NRW)

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

In den als „Vorgarten" bezeichneten Bereichen zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße „Daruper Straße" und der nächstgelegenen festgesetzten Baugrenze sind Einfriedungen aus den Materialien Stein, Holz oder lebender Hecke herzustellen.

Werden notwendige Stellplätze in den als „St" Flächen und gleichzeitig als „Vorgarten" bezeichneten Flächen hergestellt, sind diese durch zulässige Einfriedungen aus den Materialien Stein, Holz oder lebender Hecke in einer Mindesthöhe von 1,50 m von der öffentlichen Erschließungsstraße „Daruper Straße" abzugrenzen.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Fundstätten von Bodendenkmälern (Mkz. 4009,001; Mkz. 4009,077). Aufgrund der vorliegenden Bodendenkmalfundstätten bedürfen Baumaßnahmen und Bodeneingriffe in den Grundstücken Flur 19, Flurstücke 283, 291 und 293 einer archäologischen Baubegleitung. Absprachen zum Inhalt und den Leistungen der archäologischen Baubegleitung können mit der LWL-Archäologie, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) getroffen werden.

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 Bodendenkmäler 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. Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept

„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.

Flächenversiegelungen sind so gering wie möglich auszuführen. Die Befestigungen von Stellplatzbereiche sowie Wegeverbindungen sind versickerungsfähig zu gestalten.

4. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist über das vorhandene Hydrantennetz in den das Plangebiet umgebenden Straßen sichergestellt. Für das Plangebiet steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Löschdauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung. Die Bemessung erfolgt entsprechend den Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle.

5. 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 fachgerechte Planung und Wartung der privaten Entwässerungsanlage schützen. Für Grundstücke 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 25 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen unterhalb der OKFF sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern. Gemäß der Entwässerungssatzung 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.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW.

7. Altlasten

Es besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast 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. Die zuständige Behörde ist die Stelle für Natur- und Bodenschutz, Friedrich-Ebert-Straße 7 48653 Coesfeld.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III (s. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung) des Wasserschutzgebietes „Coesfeld". Die Regelungen der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (Bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 - Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld - Tel. 02541/18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Die Untere Wasserbehörde und das zuständige Wasserversorgungsunternehmen sind bei allen Baugenehmigungsverfahren 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. Die befestigten und befahrenen Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und durchbauliche Maßnahmen (z. B. Aufkantung, Hochborde oder Gefällegebung) so von unbefestigten Bereichen abzugrenzen, dass kein Niederschlagswasser von dort in den unbefestigten Bereich abfließen kann. Das auf den befahrbaren Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation abzuleiten.

9. Einsichtnahme von Vorschriften und Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich 60 - Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

10. Boden-/ Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall zu verwenden.

D Nachrichtliche Übernahme

1. Wasserschutzgebiet „Coesfeld"

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Coesfeld" mit der Schutzzone III und II. Dieses wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025.

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.

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.

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 8. April 2022, in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 07.11.2025.

- jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen

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, …………………….

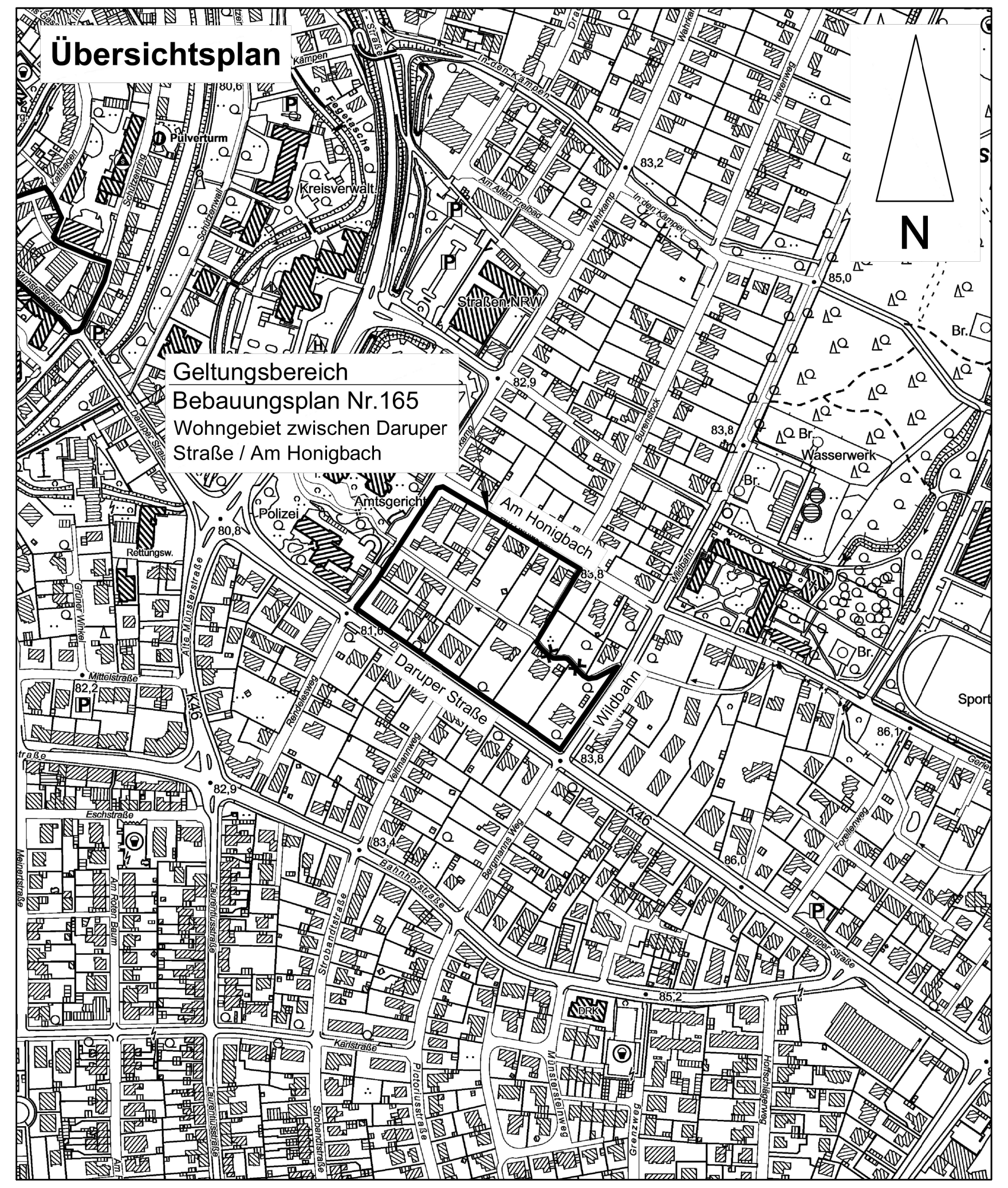
……………………………………………
Die Bürgermeisterin

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. ………………………………………..



STADT
COESFELD

Bebauungsplan Nr. 165
"Wohngebiet zwischen Daruper Straße / Am Honigbach"

Entwurf

Stand 07.09.2026

Maßstab 1:1000
Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 19
Ausfertigung

Pfad: S:\01_Projektdaten\BPlanung\BP165\Planung\260907_BP165_Entwurf.dwg