

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 und § 9a BauGB)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) und (3) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 3 BauNVO)

1.1. Reines Wohngebiet

(§§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO, § 3 BauNVO und § 13 BauNVO)

In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Räume für freie Berufe und die mit ihnen artverwandten Tätigkeiten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl

(§ 20 (3) BauNVO)

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen

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

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes. Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Zwerchgiebel oder Ausbauten zulässig (s. B 2.3).

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

3. MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke im WR 1a-n müssen eine Mindestgröße von 590 m² aufweisen.

Die Grundstücke im WR 2a-e müssen eine Mindestgröße von 450 m² aufweisen.

4. Geschossbezogene Festsetzungen

(§ 9 (3) BauGB)

Oberhalb des zweiten Geschosses sind Dachterrassen, Balkone und Altane unzulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet (WR) wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten (2 Wo) beschränkt.

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) und (6) sowie § 23 (5) BauNVO)

6.1. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen haben sie einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Grenzen Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,6 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.

Bei den Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

6.2. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind in dem zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehauste, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter.

Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

7. NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN SOWIE FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1. Verkehrsgrünflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Stellplätze oder Zufahrten sind nicht zulässig.

7.2. Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Nebenanlagen, Garagen, Carports, untergeordneter Nebengebäude und untergeordneter Anbauten mit Flachdächern (0-10°) sind zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden.

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrünten Dachflächen zulässig.

7.3. Bindung für den Erhalt von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich (Ausmaß der Baumkrone projiziert auf die horizontale Fläche rund um den Stamm) durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,3 x 2,3 m zu schützen. Die Wurzelbereiche der festgesetzten Bäume (ca. 4-faches des Stammumfangs) sind von Bebauung und jeglicher Versiegelung freizuhalten, mit Ausnahme des Fußwegs. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zum Schutz der Bäume innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Bodenverdichtungen müssen unbedingt verhindert werden. Grundwasserabsenkungen müssen in diesem Bereich vermieden bzw. ausgeglichen werden.

7.4. Grundstücksbäume

Im Reinen Wohngebiet ist pro neu errichtetes Hauptgebäude ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,3 x 2,3 m zu schützen. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

7.5. Begrünte Anlagen im Vorgarten

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind Anlagen für Fahrräder und eingehauste Anlagen für Abfallbehälter gärtnerisch zu begrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Bei den Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

8. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen.

2. DACHGESTALTUNG

2.1. Dachform und Dachneigung

Die Regelungen der Dachneigung (Satteldach 25-55°) im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR1a-n und WA 2a-e gelten nicht für untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m² und untergeordnete Nebengebäude, wenn diese als

Flachdach (0-10°) ausgeführt werden. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3,0 m unterschreiten.

Falls an Bestandsgebäuden Änderungen durchgeführt werden, kann ausnahmsweise eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.

2.2. Dacheindeckung/Material

Die geneigten Dächer vom Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

2.3. Dachaufbauten bzw. -einschnitte/Zwerchhaus/Vorbauten

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser sind auf Höhe des dritten Geschosses unzulässig.

Die Summe der Dachaufbauten bzw. -einschnitte, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 65 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben sind bei einer Dachneigung von > 30° zulässig. Sie sind nur als Schlepp-, Flachdach-, Satteldach-, Spitz- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben dürfen die zulässige Traufhöhe um 1,0 m überschreiten.

Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

2.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind ausschließlich reflexionsfreie Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

3. BAUKÖRPERGESTALTUNG

Von der Einheitlichkeit der Baukörpergestaltung kann bei der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude abgewichen werden (s. Hinweis Nr. 9). Die festgesetzten Höhenmaße sowie die Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen (Wahrkamp, Hexenweg und Stadtwaldallee) können in diesem Fall um 0,25 m überschritten werden.

4. VORGÄRTEN

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind zu mindestens 50 % als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten zum Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage, Zuwegungen, Stellplätze, Briefkastenanlagen sowie Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Auch Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt.

5. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken sind unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt. Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

6. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 1,0 m hohe standorttypische, einheimische Heckenpflanzen zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur auf der dem Haus zugewandten Seite der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig.

Bei Eckgrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt) sind zur gartenseitigen öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen. Als Einfriedung sind nur standorttypische, einheimische Heckenpflanzen oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite mit vorgepflanzten Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang des Fußwegs zwischen den Straßen Wahrkamp und Hexenweg darf nur durch standorttypische, einheimische Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m erfolgen. Blickdurchlässige Zäune (z.B. Stabgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seiten der Heckenbepflanzung sind in maximal gleicher Höhe zulässig.

Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

C HINWEISE

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen bzw. dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass für einen Teil des Gebiets eine Bombardierung besteht. Aufgrund des lokalisierten konkreten Verdachts ist in Oberflächennähe mit Kampfmitteln zu rechnen. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit Vorsicht auszuführen. Die Ordnungsbehörde der Stadt ist frühzeitig über Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen (Rathaus, Markt 8, Tel. 02541 / 9391302 oder 9391803). Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

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 WestfalenLippe, die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ

Oberboden („Mutterboden“), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Bei Abbruch- oder Bodenarbeiten sind anfallende Abfälle und Bodenmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei Verdacht oder Vorhandensein von Altlasten sind die Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ggfs. gutachterlich zu begleiten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist der Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen! Um das Grundwasser (Rohwasserressourcen) bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche nicht zu gefährden, ist 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/Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541/18-7330) zu beachten. Alle am Vorhaben Beteiligten sind hierüber sowie über die Auflagen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers in Kenntnis zu setzen. Der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld ist die Errichtung sowie die Räumung der Baustelle zu melden.

Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die Verletzung der belebten Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Bau- bzw. Abbrucharbeiten ist diese so weit wie möglich wiederherzustellen.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist der Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen! Um das Grundwasser (Rohwasserressourcen) bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche nicht zu gefährden, ist die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt/Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541/18-7330) zu beachten. Alle am Vorhaben Beteiligten sind hierüber sowie über die Auflagen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers in Kenntnis zu setzen. Der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld ist die Errichtung sowie die Räumung der Baustelle zu melden.

Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die Verletzung der belebten Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Bau- bzw. Abbrucharbeiten ist diese so weit wie möglich wiederherzustellen.

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Geothermische Anlagen (z.B. Wärmepumpen mit Erdwärmesonden oder Erdkollektoren) sind im Plangebiet aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet grundsätzlich nicht zulässig.

Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe austreten, in das Grundwasser, den Untergrund oder die Kanalisation gelangen, sind unverzüglich folgenden Stellen anzuzeigen:

- Leitstelle des Kreises Coesfeld unter Tel. 02541 / 84480
- Stadtwerke Coesfeld unter Tel. 02541 / 929-0

- ggf. Feuerwehrnotruf unter Tel. 112
Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses anzugeben.

4. ENTWÄSSERUNG

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

RÜCKSTAUSICHERUNG

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

ABWASSER

Vor Beginn von Bauarbeiten ist auf Basis einer Gefährdungsabschätzung die Wahl des Entwässerungssystems und die Festlegung der einzusetzenden Materialien mit dem Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde abzustimmen.

5. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon 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.

6. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Im gesamten Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Wasser) für die Bestandsgebäude. Die Leitungen verlaufen in der Regel von den Erschließungsstraßen zu den Bestandsgebäuden. Im Verkehrsflächengrün (Flurstück 155) verläuft eine Wasserleitung. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Wahrkamp 15 (Flurstück 167) verläuft eine Stromleitung unterhalb der Fußwegeverbindung zwischen Wahrkamp und Hexenweg (Flurstück 168). Weiter kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der 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 Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keine Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von störenden Einflüssen freizuhalten.

7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermenge dürfen Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das Objekt berücksichtigt werden. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird hingewiesen.

8. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben der §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen (Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 (5) Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

9. ENERGETISCHE SANIERUNG VON GEBÄUDEN

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 (14) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Verklammerung 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.

10. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

ENERGIEEFFIZIENZ/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. Die Verwendung fossiler Energieträger ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend. Die Stadtwerke Coesfeld, die Kreishandwerkerschaft, die Stadtverwaltung sowie die örtlichen Fachbetriebe sind hier hilfreiche Ansprechpartner.

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.

ALLGEMEINE 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.

INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

11. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW (Bergfiskus), vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Darüber hinaus gab es für den Planbereich auch ein erloschenes Bergwerkseigentum auf Raseneisenstein sowie eine erloschene Aufsuchungserlaubnis auf Kohlenwasserstoffe, die ebenfalls nicht relevant sind. Bergbauliche Aktivitäten sind in dem Planbereich nicht verzeichnet.

12. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

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.