

Stadt Coesfeld

# Textbebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB

Bebauungsplan Nr. 157

„Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn“

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand:  
3.11.2023

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 und § 9a BauGB)

### **A ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ der Stadt Coesfeld gilt für das Gebiet der Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, welches folgende Flurstücke beinhaltet (Geltungsbereich):

707 teilweise, 750, 463, 761, 431 teilweise, 447, 448, 819, 749 teilweise, 852 teilweise, 853 teilweise, 512 teilweise, 451 teilweise, 452, 418, 187, 746, 757, 818 und 817.

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

#### **1. BAUWEISE**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.

#### **2. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### **C Hinweise**

(§ 9 BauGB)

#### **1. 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.

#### **2. 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 Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

## D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW., Ausgabe 2021, Nr. 48 vom 1.7.2021 auf den Seiten 821 bis 832)
- Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert und §§ 9a und 23a eingefügt durch Artikel 8a des Gesetzes vom 14. April 2020, in Kraft getreten am 15. April 2020
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376), in Kraft getreten am 3. Juni 2020
- **Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld vom 29.09.1982, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005.**
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), in Kraft getreten am 04.03.2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV. NRW. 2020 S. 916)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen 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 28. August 2018 (GV. NRW. S. 468), in Kraft getreten am 13.09.2018
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Landes Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016
- Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 30. März 2017

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

## 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.

## E ANLAGE

Übersichtsplan Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Auszug Amtliche Basiskarte NRW © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland  
- Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

## F VERFAHREN

Plangrundlage:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von .....

Coesfeld, .....

.....  
öffentl. best. Vermessungsingenieur:in

---

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60  
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, .....

i.A. ....

---

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses  
Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht  
worden.

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

i.A. ....

---

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO  
NW am ..... als Satzung beschlossen worden.

Coesfeld, .....

.....  
Die Bürgermeisterin

---

Dieser Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB, der § 214 und § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

i.A. ....