

I. Textliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (die obere Dachkante bzw. Attikahöhe des Flachdaches) und die Traufhöhen (der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Stützgradienten der ausgebauten öffentlichen Straße über die das Grundstück erschlossen wird.

2.2 Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):
Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 9,50 m festgesetzt.
Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,50 m festgesetzt.

2.3 Bereich B (II-geschossige Einzelhausbebauung):
Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 10,50 m festgesetzt.
Die Traufhöhe der Baukörper wird auf max. 7,50 m festgesetzt.

2.4 Bereich C (II- bis III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung):
Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 11,00 m festgesetzt.
Das dritte Vollgeschoss muss in Richtung der Planstraßen A und C gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mind. 1,50 m zurücktreten. Hieron ausgenommen sind Treppenhäuser.

2.5 Bereich D (I- bis II-geschossige Bestandsbebauung):
Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 10,50 m festgesetzt.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossböden (OKF) wird auf eine Höhe von 0,25 - 0,50 m über der Gradienten der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, festgelegt.
Aufschüttungen und Abgrabungen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 In den Bereichen A und B dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Sie müssen mit ihren Einfahrtsebenen mind. einen Abstand von 5,00 m zur vorderen, einschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten.

4.2 In den Bereichen A und B darf der Vorgartenbereich mit max. einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMTEILEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen A und B sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche dient der Erschließung sowie der Ver- und Entbörger der Grundstücke. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entbörgeranlagen. Die dingliche Sicherung der Rechte muss auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen.
Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche dient der Erreichbarkeit der Böschungsfäche des Hengtingrings zu Unterhaltungszwecken. Begünstigt ist der Straßenbausträger.
- PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

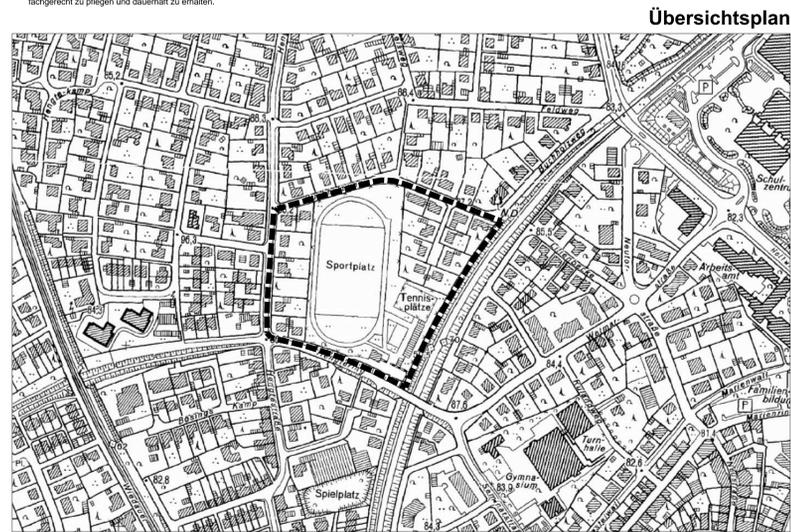
Innenhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 9 erfüllt werden.
Nach außen abschließende Umfassungsbauwerke sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _{w,ref.} (dB(A))
II	56 - 60	Wohnräume 30 Büroräume 30

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) mit Ausrichtung zur Hengtingstraße bzw. zum Hengting sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden außerhalb des LPB II liegen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Die festgesetzten Anpflanzungen und zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

8.2 Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (heimische, standortgerechte Blume 2. Ordnung, Stammumfang in 1,00 m Höhe 16-18 cm) oder ein Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



II. Gestaltungsfestsetzungen

nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**

1.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig:
Stichl / Vertiefungsmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche, Putz oder Holzverschalungen.

1.2 Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 15 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORMEN / DACHNEIGUNG**

2.1 Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.

2.2 Bereich B (II-geschossige Einzelhausbebauung):
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Flach- / Puttdach mit einer Dachneigung bis max. 8° oder als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° festgesetzt.

2.3 Bereich C (II- bis III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung):
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude (einschließlich der Dachebene III. Geschoss) wird als Flach- / Puttdach mit einer Dachneigung bis max. 8° festgesetzt.

2.4 Bereich D (I- bis II-geschossige Bestandsbebauung):
Als zulässige Dachform der Hauptgebäude wird das geneigte Dach mit einer Dachneigung bis 50° festgesetzt.
- DACHEINDECKUNG IN DEN BEREICHEN A, B UND D**

3.1 Geeignete Dächer sind mit Dachplanen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in den Farben rot, braun und schwarz einzudecken.

3.2 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

3.3 Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarergetischen Nutzung zulässig.
- DACHAUFBAUTEN**

4.1 Im Bereich B sind Dachaufbauten nicht zulässig.

4.2 In den Bereichen A und D sind Dachgauben nur als Schlegelgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss - insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.

4.3 In den Bereichen A und D sind Zwerchgiebel nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss - mit einer max. Breite von 4,00 m aufzulassen; je Zwerchgiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.

4.4 In den Bereichen A und D müssen Dachaufbauten von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen lotrecht gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.

4.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.
- GARAGEN**

Nebeneinander gebaute Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstsetzung zu errichten.
- VORGÄRTEN UND GÄRTEN**

6.1 Einfriedungen der Gärten sind nur als Schrittnocke oder Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Erba zugelassen) zulässig.

6.2 Zäune sind als Drahtzäune nur hinter Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

6.3 Vorgartenbereiche sind als Rasenfläche und / oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

6.4 Abfallbehälter sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind - durch Heckenanpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzuzirnen.

III. Hinweise

- DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfassungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Erste Entdeckungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungssätze ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 16 und 18 DSO NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.
- KAMPFMITTELVERBODEN**

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld zu benachrichtigen.
- NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG**

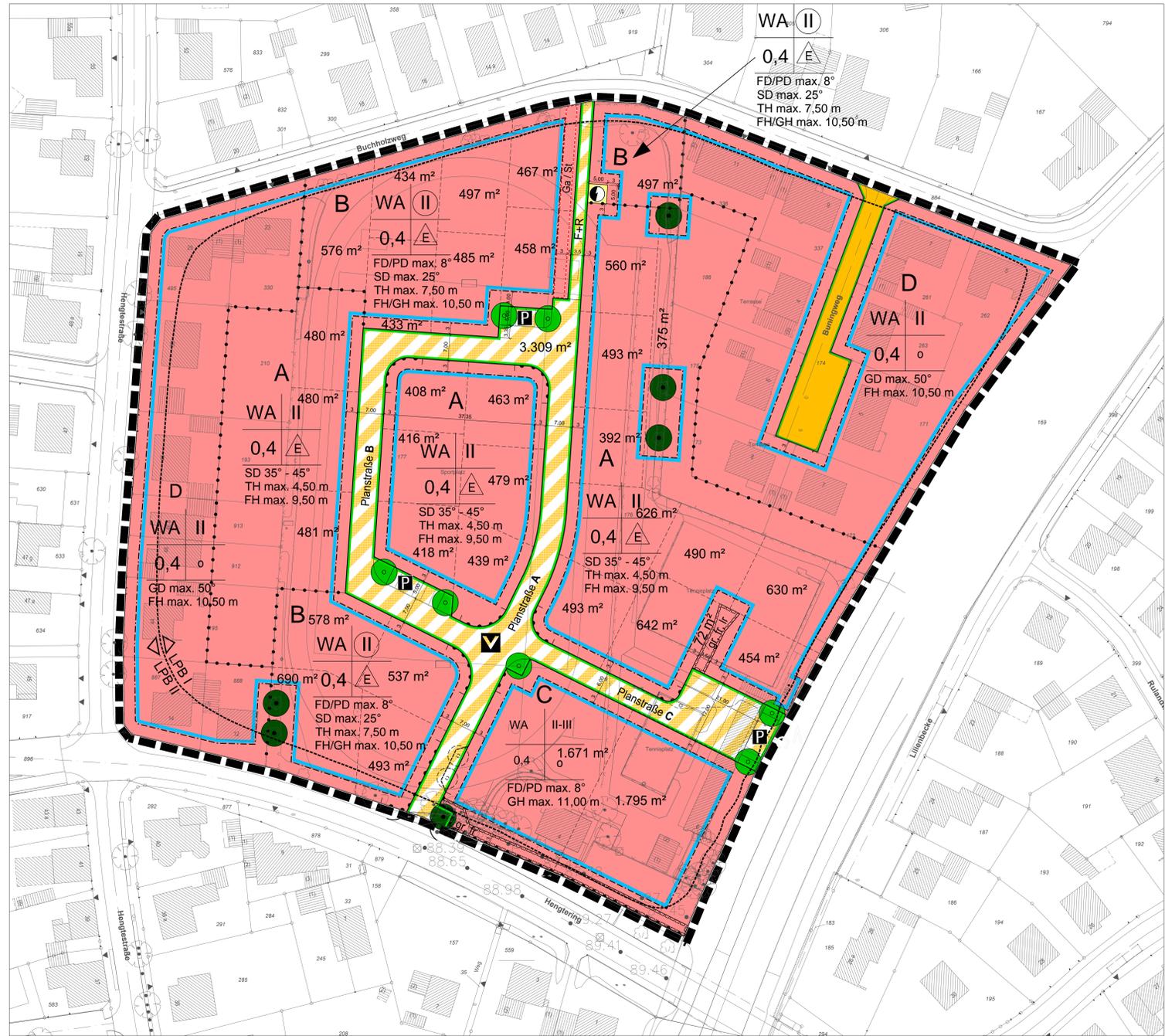
Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.
- BAUGRUND**

Im künftigen Untergrund ist mit geologisch bedingtem Mehrausbruch von Gesteinsplatten / Gesteinsblöcken zu rechnen.
- HEGTE NACHBARSCHAFT**

Die „Hengte Nachbarschaft“ gilt als Anlage für soziale Zwecke, sie veranstaltet jährlich bis zu 14 Feste auf dem Gelände, die als „seltene Ereignisse“ im Sinne der TA-Lärm gewertet werden können. Aufgrund dessen kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen. Musikveranstaltungen dürfen grundsätzlich nur bis max. 22 Uhr im Freien stattfinden.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schadhafte Frögen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**

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



Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet **A** Baubereich

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
TH max. 7,50 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage
FH max. 7,50 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage
GH max. 10,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage

Baugeweise

E nur Einzelhäuser zulässig **B** Baugrenze
O offene Bauweise

Verkehrsflächen

GA/St öffentliche Verkehrsfläche **S** Straßenbegrenzungslinie
GA/St Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich
F+R Fuß- und Radweg
o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen
o Zweckbestimmung: Elektrizität

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

o Anpflanzung von Bäumen
o Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Ga / St Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gr Gehrecht fr Fahrrecht lr Leitungsrecht
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Baubereiche A - D
LPB I / LPB II Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) I - II

Baugestalterische Festsetzungen

FD, SD, PD, GD Flachdach, Satteldach, Puttdach, geneigtes Dach
max. 50° maximal zulässige Dachneigung
35° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

o Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
o Geplante Bäume im Straßenraum

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

o Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand) **o** Wirtschaftsgebäude, Garagen Gebäude (Bestand)

Datum: 05.06.2014
 Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
 Gieselerstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231-30114-0

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
 Fachbereich 60
 Planung - Bauordnung - Verkehr

Verfahren

Coesfeld, i.A. _____

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterfachweis überein. Stand: _____
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.

Coesfeld, den 02.04.2014

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der z.Z. gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Z. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 928) in der z.Z. gültigen Fassung

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 07.11.2013 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 31.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 27.03.2014 beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat in der Zeit vom 09.04. bis 14.05.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig durchgeführt.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Coesfeld, den _____

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 125

"Wohnquartier Hengte"

Maßstab 1:500

Gemarkung Coesfeld

Flur 34

Ausfertigung

STADT COESFELD