

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2003 (GV. NRW. S. 255) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NRW. S. 925), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landchaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0.4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH Traufhöhe als Minde- und Höchstmaß in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung: RRB Regenrückhaltebecken

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen, gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- GA Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123
- Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer
- 85.00
- Bestandshöhen in Meter ü. NHN
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Baum Bestand
- Vorgeschlagene Gebäude
- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- (86.00)
- Geplante Straßenhöhen in Meter ü. NHN
- Mülltonnenaufstellbereich
- Flutmulde

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Verrohrung RRB/Tüsenbach
- Aufhebung Verrohrung RRB/Tüsenbach
- Verlegung Verrohrung RRB/Tüsenbach

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirststrichung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Behälter- und Lagerungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die mindestens und maximal zulässigen Trauf- bzw. die maximal zulässigen Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.
- 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 5.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum 2. Ordnung (Pflanzliste B) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 5.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Fläche im Osten des Plangebietes ist gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen dreireihig erfolgen (Abstand innerhalb einer Pflanzreihe: 1 m) und trappweise, d.h. ca. 9 Pflanzen einer Art benachbart gepflanzt werden (Pflanzliste A).
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|
| A | Sträucher - vStr 3xv: | Hartnagel |
| | Cornus sanguinea | Haselnuß |
| | Corylus avellana | Eingrifflicher Weißdorn |
| | Crataegus monogyna | Pflafröhchen |
| | Euonymus europaeus | Gemeiner Faulbaum |
| | Frangula alnus | Sal-Weide |
| | Salix caprea | Schwarzer Holunder |
| | Sambucus nigra | Hundsrose |
| | Rosa canina | Gewöhnlicher Schneeball |
| | Viburnum opulus | |
| B | Bäume II. Ordnung - vHei 2xv: | |
| | Acer campestre | Feldahorn |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Salix caprea | Sal-Weide |
| | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- 5.3 Die zwischen den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der öffentlichen Verkehrsflächen und der nächstgelegenen Baugrenze befindlichen Gartenbereiche sind -abzüglich der für Garagen und ihre Zufahrten erforderlichen Flächen- zu mindestens 50 % zu begrünen.
- 5.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegen Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSETZUNG

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendenmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben auszuführen:
 3002 Karminrot 3005 Weinrot 3003 Rubinrot 3004 Braunrot
- Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- 2. DACHFORM / DACHNEIGUNG**
 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (25° - 40°) auszuführen.

- 3. DACHEINDECKUNG**
 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben einzudecken:
 3002 Karminrot 7016 anthrazitgrau
 3003 Rubinrot 7024 graphitgrau
 3004 Braunrot 7026 granitgrau
 3005 Weinrot 3011 Braunrot
- Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.
- 4. DACHAUFBAUTEN**
 Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Oberhalb des 1. Obergeschoss sind Dachgauben/ Dachaufbauten unzulässig.
- 5. EINFRIEDUNG**
 Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Buchenhecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2. KAMPFMITTEL**
 Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- 3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
 Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau 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.
- 4. EINSCHNITTMASSE VORSCHRIFTEN**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetz, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.
- 5. ARTENSCHUTZ**
 Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eventuell notwendige Gehölzfällungen/ -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.
- 6. LEITUNGEN**
 Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Das Wurzelwerk von Pflanzen kann zu Beschädigungen der unterirdisch verlaufenden Leitungen führen. Eine Bepflanzung der mit einem Leitungsrecht belastete Fläche ist generell untersagt.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein, Stand: 21.01.2016. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Coesfeld, den

Öffentlich bestellter Vermesser
 Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer
 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den

Bürgermeister
 Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer
 Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Coesfeld, den

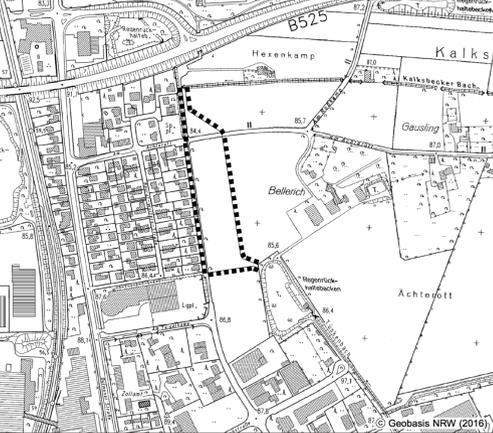
Bürgermeister Schriftführer
 Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer
 Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Coesfeld, den

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 140

"Wohnquartier östlich Erlenweg"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand 11.10.2016 Verfahrensstand gem. § 3 (2) / 4 (2)

Bearb. CLK/W

Plangröße 84 x 90

Maßstab 1 : 500

Planbearbeitung:

0 5 10 15 20 30 m

WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Deutzer Straße 15 · D-48669 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2541 9400-0 · Fax 02541 9400-100

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Pölling/Hanstedt

Münsterstraße 49 • 48653 Coesfeld
 Telefon (02541) 9400-0 • Fax (02541) 9400-100

Gemarkung: Coesfeld-Stadt
 Flur: 017
 Kataster Stand: Januar 2016 (ETRS89)