

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeindebedarf  
 Zweckbestimmung: Kindereinrichtung/Frühförder-einrichtung

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl GRZ  
 I,II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 OK max. 94,5 m u. NHN Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)  
 0° - 5° Dachneigung in Grad  
 FD Flachdach  
 PD Pultdach

Baubereich	Art der baulichen Nutzung	Geschosszahl
	GRZ	Höhe bauliche Anlagen OK max.
	Bauweise	Dachwegung Dachform

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

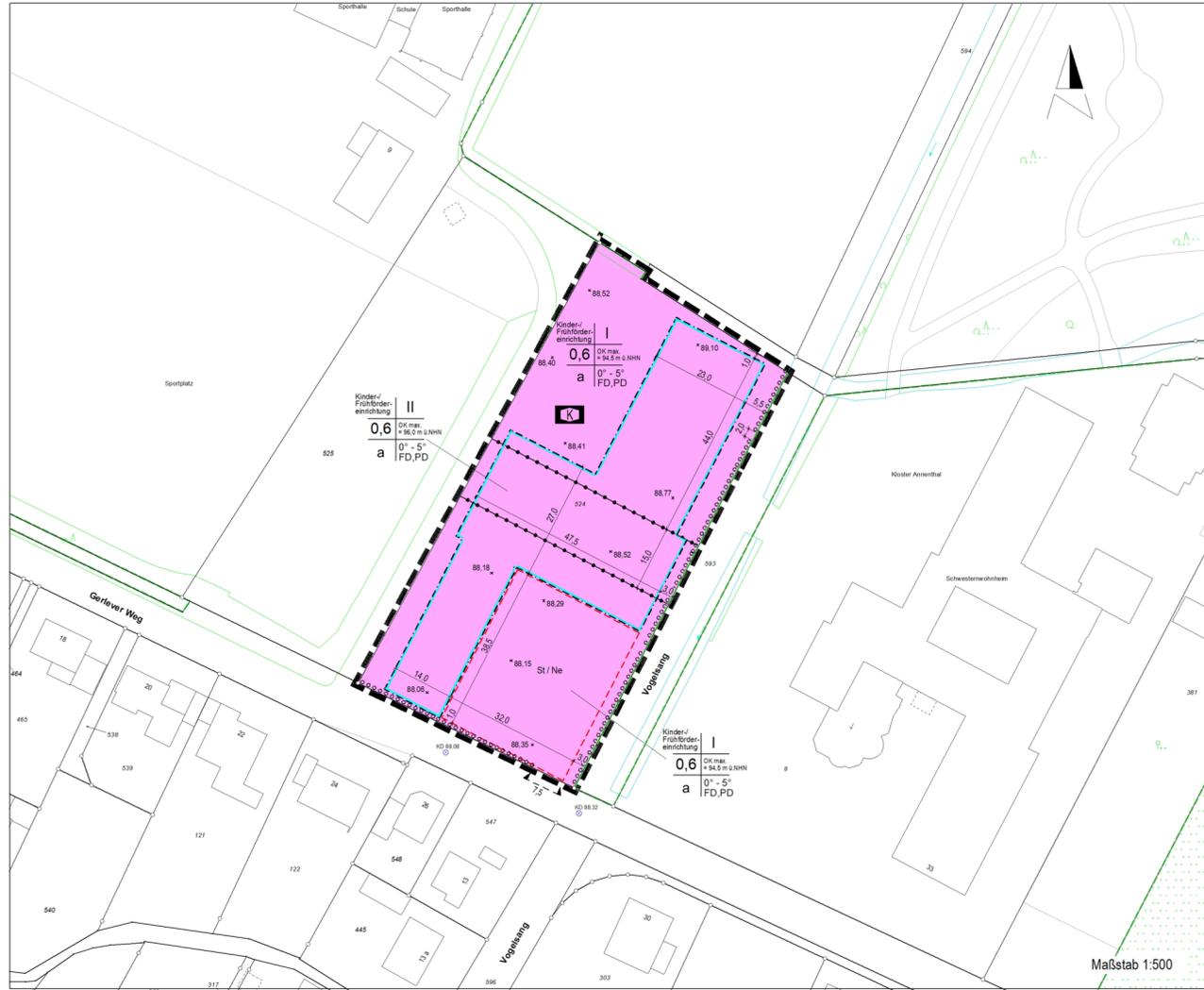
a abweichende Bauweise  
 Baugrenze

## Maßnahmen für einzelne Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen  
 Heckenanpflanzung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 0,8 bis 1,0 m über Grund  
 Die Hecke ist in der festgesetzten Höhe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

## Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Ne)
- Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)  
 Erschließungshöhe Kanadendeckel Kreuzungsbereich Gerlevener Weg / Vogelsang  
 88,32
- Geländehöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull)  
 81,50



## Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW



## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 9 u. 34 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
 In der nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeindebedarf sind nur sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtung und Frühförder-einrichtung“ zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**  
 2.1 **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 u. 23 BauNVO)**  
 Für das Plangebiet wird durchgängig die abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgender Umfang:  
 - Vordächer dürfen die Baugrenze bis zu 2,00 m überschreiten.  
 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)**  
 Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Berechnung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen.  
 Die Höhe der Oberkante (OK max.) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt.  
 Die Oberkante (OK) definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.  
 Bei Pultdächern (PD) ist die Oberkante (OK) der hochseitige Dachabschluss, der durch den Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dach bestimmt wird.  
 Bei Flachdächern (FD) wird die Oberkante (OK) bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgefälles.  
 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (8) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)**  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
 Stellplätze sind nur in den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.  
 Die Erschließung des Plangrundstücks (Ein- / Ausfahrt bzw. der Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße) ist nur in dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich zulässig. In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Anstandsflächen zulässig sind, sind auch in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 BauGB i.V.m. § 39 BauNVO)

- MATERIALIEN UND FARBGEBUNG**  
 1.1 **Außenwände**  
 Die Außenwändeflächen sind als Sicht- und Verbundmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Für 20% der gesamten Außenwändeflächen dürfen auch andere Materialien verwendet werden.  
 1.2 **Dachgestaltung**  
 Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird als Flachdach (FD) bzw. Pultdach (PD) festgesetzt. Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Dachschneitel und Dachgauben sind unzulässig.

## 2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

- Sonstige Freiflächen** sind als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- INFRIEDRUNGEN**  
 Das Plangrundstück ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen Gerlevener Weg und Vogelsang, - mit Ausnahme des Einfahrtbereiches und eines Zugangsbereiches - mit einer einseitigen Heckenbefestigung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 0,80 bis 1,00 m über Grund anzufassen. Die Hecke ist in der festgesetzten Höhe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.  
 Es sind nur transparente Zäune auf dem straßenabgewandten Seiten der Heckenbefestigung in maximal gleicher Höhe zulässig.  
 Sonstige Abgrenzungen (standorttypische, einheimische Heckenpflanzen bzw. transparente Zäune) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- ABFALL- UND WERTSTOFFBEHALTER**  
 Abfall- und Wertstoffbehälter sind dauerhaft angelegt und eingehaut auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

## C. HINWEISE

- BODENKIMÄLER**  
 Eine Erdbeurteilung sind nachzulegen (ca. 14 Tage vor Beginn) der LVL-Archäologie für Westfalen. An den Gepl. 7, 48157 Münster und nachzulegen (ca. 14 Tage vor Beginn) der LVL-Archäologie für Westfalen. An den Gepl. 7, 48157 Münster und nachzulegen (ca. 14 Tage vor Beginn) der LVL-Archäologie für Westfalen. An den Gepl. 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
- BODENRECHT**  
 Bei Bodenrechten können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Verlehnungen und Verfallbrüche in der naturschutzrechtlichen Bodendenkmäler) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Unfalls-Denkmalerschließungsfall zu behandeln. Die Entdeckung ist auf dem Gelände im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.
- BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ**  
 Die Verriegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die erforderliche Verriegelung erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen und Auflagen, die sich aus der für die Bebauung erforderliche Befreiung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld ergeben.  
 Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 ist zu beachten.  
 Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Vorhabensgrundstücks ist eine von der Unteren Wasserbehörde des Kreis Coesfeld erteilte Befreiung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld (WSGV).  
 Um das Grundwasser (Rohwasserressource) nicht zu gefährden sind die Bestimmungen und Auflagen aus dem wasserrechtlichen Befreiungsbescheid zu beachten.  
 Tiefenrohungen sowie die eingetragene Nutzung der Erdwärme über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischer Anlagen, bei der eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, sind nicht zulässig. Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe austreten, in das Grundwasser, den Untergrund oder die Kanalisation gelangen, sind unverzüglich folgenden Stellen anzugeben:  
 - Untere Wasserbehörde Coesfeld unter Tel. 02541 / 8440  
 - Stadtwerke Coesfeld unter Tel. 02541 / 929-0  
 - ggf. Feuerwehreinheit unter Tel. 112  
 Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses anzugeben.
- ABWASSER**  
 Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf Basis einer Gefährdungsabschätzung die Wahl des Entwässerungssystems und die Festlegung der anzuwendenden Technik mit dem Kreis Coesfeld, Untere Wasserbehörde abzustimmen.
- STÄRKERUFÜHRUNGS- / RÜCKSTAUSCHUTZ**  
 Übertragungsleistungen können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überführung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer durch eventuelle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen abhängig ist, schützen.

## 5. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

- Um Gebäude auf natursicheren Wegen überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.  
 Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wohnungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.
- LÖSCHWASSERVERSORGUNG**  
 Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung sicherzustellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundvorsorge in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwasser zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzeptionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen von 96 m³ in den Straßen. Über drei Hydranten im Umkreis von 100 m im Geleier Weg sowie im Weg Vogelsang kann eine Entnahme erfolgen.
  - KAMPFMITTEL**  
 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beim Kampfmittelbesorgungsdienst der Bezirksregierung eine Luftblausauerung erfolgt. Die Auswertung hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches systematisch abzusuchen sind. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Kampfmittelbesorgungsdienst erfolgt ist.
  - NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN**  
 Wenn in den Planfestsetzungen Normen, Regelwerke, Farb-, Einzelhandelsblätter etc. und/oder Gesetze genannt sind, können diese bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.
  - RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 Verordnung über die Ausweitung der Baubereiche und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990  
 § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005  
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000  
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995  
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009  
 Ordnungsbefehlende Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassegewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld (Wasserschutzgebietsverordnung WSGV) vom 28.08.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009  
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)  
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVVO) vom 28.08.1999  
 § 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987  
 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980  
 Hauptsatzung der Stadt Coesfeld  
 in den zuletzt geltenden Fassungen.

## Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gemäß § 2 und 2a BauGB die Aufstellung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis ... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4 Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister .....

iA .....

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW am ... als Sitzung beschlossen worden. Gemäß § 6 Abs. 4 BauNVO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

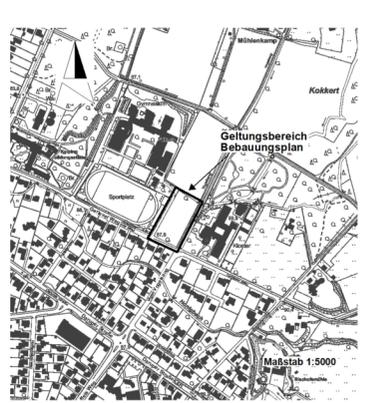
Coesfeld, ..... Der Bürgermeister .....

iA .....

Der Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB öffentlich 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 § 41 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister .....

iA .....



Entwurf und Bearbeitung  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich ED  
 Planung - Bauordnung - Verkehr  
 Coesfeld, iA ..... Coesfeld, ..... öffentl. best. Verm.-Ing.

Bebauungsplan Nr. 145  
 „integrative Kita mit Frühfördergeräule Gerlevener Weg“  
 Gemarkung Coesfeld-Stadt  
 Flur 21  
 Ausfertigung  
 Stand: November 2018