



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA1 - WA7 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Baukörperhöhe als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
FH max: Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
TH: Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg / Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Elektrizität

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Niederschlagswasserversickerung

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
Ga Garagen
St Stellplätze
Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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.
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 55), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (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.
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.
Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) 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.

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Pöllinghormoet
Minister: 45-48693 Coesfeld
Telefon: (02541) 70081 & 70082 • Telefax: (02541) 70515
pollinghormoet@vermessungsingenieure.de
Der Jagdplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 17.08.2013 hergestellt.
Höhenmaßstab: HYP 4009 9 00132: 91,311 m NN
Coesfeld, den 24.08.2015
Gemarkung: Coesfeld-Kirchspiel 040
Flur: 040
Kataster Stand: Feb. 2016 ETRS89

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Vorkeruhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nach-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Vorgartenbereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
Flurstücksnummer
Gelandehöhe
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Bebauung
Stellplatzanordnung und Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum (Vorschlag)

gepl. Erschließungshöhe
gepl. Erschließungshöhe Kanaldeckel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Für die Bebauung entlang der Danper Straße ist die Höhenlage der Danper Straße zur Ermittlung der zulässigen Baukörperhöhen heranzuziehen. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- HÖHENLAGE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (gem. § 9 (3) BauGB)
Die Höhenlage der mit WA 5 und WA 6 gekennzeichneten Baugrundstücke ist in Bereich der westlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze zu den bestehenden bereits bebauten Baugrundstücken dem derzeitigen Geländeebene, wie es durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenkonturen gekennzeichnet ist, anzupassen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen um bis zu 1,50 m ist zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.
 - In den mit WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
In dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
- Müllabstellplätze
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Terrassenflächen (nicht überdacht)
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBAUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - In den mit WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hiervon ausgenommen ist der vordere Teil des Flurstücks 577, Gemarkung Coesfeld Kirchspiel, (Bestandsbebauung Danper Straße 23/23a) in einer Tiefe von 38,5 m gemessen von der Danper Straße.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schallschutzniveau von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schalldämmmaßes werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R.w.res um 1 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtschlafraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstücks-zufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbäum 2. Ordnung (Pflanzenliste B) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
 - Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantende Fläche im Osten des Plangebietes ist gemäß Pflanzenliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen dreireihig erfolgen (Abstand innerhalb einer Pflanzreihe: 1 m) und truppweise, d.h. ca. 9 Pflanzen einer Art benachbart gepflanzt werden (Pflanzenliste A).

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A	Sträucher - vStr 3xv:		
	Cornus sanguinea	Hartriegel	
	Corylus avellana	Häselrind	
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen	
	Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	
	Salix caprea	Sal-Weide	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
	Rosa canina	Handrose	
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	
B	Bäume II. Ordnung - vHoi 2xv:		
	Acer campestre	Feldahorn	
	Caprinus betulus	Hängebuche	
	Prunus avium	Vogelkirische	
	Salix caprea	Sal-Weide	
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
- Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen.
- Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verbundmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben auszuführen:
3002 Kaminrot
3003 Rubinrot
3004 Purpurrot
Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
In den mit WA 1, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° auszuführen. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° auszuführen. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:
3002 Kaminrot
3003 Rubinrot
3003 Rubinrot
3011 Braunrot
3004 Purpurrot
Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.
- DACHAUFBAUTEN**
Dachaufbauten und Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudeskante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachaufbauten an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind Dachaufbauten/Dachaufbauten unzulässig.
- EINFRIEDRIG / BAULICHE ANLAGEN ZUR ABFANGUNG DES GELÄNDES**
Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zaune sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zulässig.
Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" müssen Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 80 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für die mit WA 5 und WA 6 gekennzeichneten Baugrundstücke am westlichen Rand des Plangebietes sowie die mit WA 3 und WA 7 gekennzeichneten Baugrundstücke am östlichen Rand des Plangebietes, sind im Bereich der dort festgesetzten Leitungsrechte bzw. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Winkelstützen und sonstige bauliche Anlagen zur Abfangung des Geländes ausgeschlossen.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCGH NRW).
- KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- WASSERSCHUTZGEBIET**
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen. Eine Erdwärmennutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt hatet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld). 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.
- DRAINAGE**
Eine Einleitung des Drainagewassers in das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich nicht erlaubt. Die geplanten Gebäude sind entsprechend fachgerecht auszuführen und abzuabdichten.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Gehölzflällungen/-rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. - 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus dürfen in der Zeit vom 15.03. bis zum 30.06. keine Baubarbeiten (Baufeldrömmung) durchgeführt werden. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, wenn die Arbeiten spätestens am 15.03. beginnen und ohne mehrwöchige Pausen bis in die Brutzeit von Vögeln andauern. Brutvögel können dann in der Regel abgetrieben werden. Notwendige Gebäudearbeiten müssen im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. eines jeden Jahres und unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand 24.08.2015
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
Coesfeld, den _____

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

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

Bürgermeister _____ Schriftführer _____
Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

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 ausgeteilt.
Coesfeld, den _____

Bürgermeister _____
Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Coesfeld, den _____

Bürgermeister _____

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 143

"Wohngebiet Sommerkamp"

