

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
- 1.1 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Nr. 4 – Gartenbaubetriebe/ Nr. 5 – Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1 Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße im mittleren Grundstücksbereich. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.
- 2.2 Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Sattelfeshöhen gilt der höher gelegene Schnittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten.
- 2.3 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.
- 2.4 Die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdachausbildung ist definiert, als die Attika oder Kante.
3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhausbebauung je Hälfte 300 275m² betragen.
4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 (1) und (3) BauNVO)
- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m), auch mit Rank- und Kletterpflanzen, vorgeschrieben.
- 4.2 In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich, **ausgenommen in den als Wurzelschutzbereich gekennzeichneten Flächen.**
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 5.1 Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße B525 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w</sub> ges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2019-1

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) |
|------------------|--------------------------------------|
| I                | bis 55                               |
| II               | 60                                   |
| III              | 65                                   |
| IV               | 70                                   |

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außenschallpegel L<sub>in</sub> > 45 dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich II, sollen zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen /Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,res</sub> zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-1) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. BEPFLANZUNG UND GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 25 und 26 BauGB) Bäume in der Verkehrsfläche

- 7.1 Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Die öffentliche Grünfläche im Bestand ist einschließlich des Baumbestandes dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall des Baumbestandes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm).
- 7.3 Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen (auch Vorgärten)
- Die nicht überbaubare Fläche sind dauerhaft als nutzbare Freizeitelemente herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

- 1.1 Firstrichtung, Firsthöhe
- Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenerst und dem Hauptfirst ist bei Einzel- und Doppelhäusern ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.
- 1.2 Dachform und Dachneigung
- Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.
- 1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten
- Dacheinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.

2. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

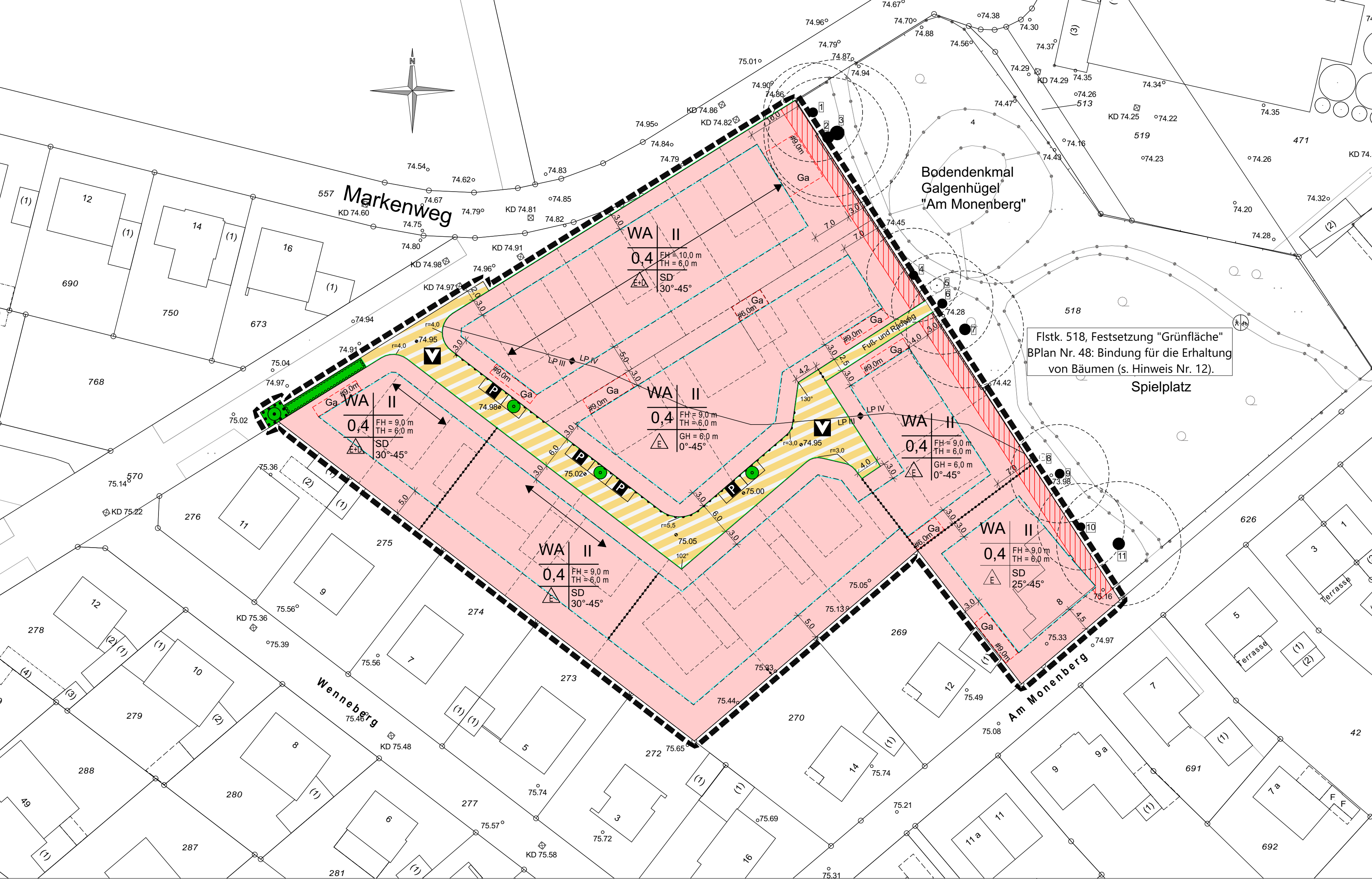
- 2.1 Wohngebäude
- Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglanzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.
- 2.2 Wohngebäude
- Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen
- rot: 3002 - 3005
  - grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Es sind generell nur zurückhaltende, nicht grelle Farbgebungen zulässig.
- 2.3 Garagen und andere Nebengebäude
- Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Aneinander gebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung zulässig. Offene Kleingaragen (Carports) sind auch in anderen Materialien z.B. Holz oder Metall zulässig.
- 2.4 Dachgestaltung
- Alle geeigneten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
  - rot-braun: 3009, 8012
- Für untergeordnete Bauteile sind andere Eindeckungen zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN

- 3.1 In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune – von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaun Höhe wird in diesem Bereich auf 0,80 m beschränkt. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Heibluhe, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.
- 3.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind mindestens zu 60% als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen anzulegen.
- 3.3 Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.
- 3.4 Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenzen zum angrenzenden Spielplatz, ist **anstelle der Heckenanpflanzung** die bestehende Mauer zu erhalten. Eine Unterbrechung für den Anschluss des Fuß- und Radwegs an den Spielplatz ist zulässig. Bei allen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen gilt es schädliche Einwirkungen auf die Wurzeln im Wurzelschutzbereich zu vermeiden.

Bebauungsplan

In diesem Plan sind die Änderungen zur erneuten Offenlage bereits eingearbeitet. Eine übersichtliche Gegenüberstellung, welche Änderungen zum Stand der ersten Offenlage vorgenommen wurden, werden in dem Plan "Änderungen zur erneuten Offenlage" verdeutlicht.



HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER
- 1.1) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
- 1.2) Der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel. 0251/691-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- 1.3) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. KAMPFMITTELVORKOMMEN
- Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
3. NIEDERSCHLAGSWASSER
- Unbelastetes Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen (offene Mulden oder Rigolen-System). Unbelastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.
4. ARTENSCHUTZ
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfällen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Ökon sind zu beachten und einzuhalten.
5. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
- Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Geländen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, 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. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.
6. RÜCKSTAUSICHERUNG
- Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
7. BERGBAU
- Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wilhelm II“ und „Wilhelm IV“, beide im Eigentum von Dr. med. Martin Fröhlich gely. Fatschek in Kassel, Neubuerner Str. 11 in 80668 München, sowie über dem ebenfalls auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW, sowie über dem Feld der Erbsen- zu gewerbliehen -Zwecken -Nordrhein-Westfalen-Nord-Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

8. ALTLASTEN
- Altlasten oder Altlagierungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.
9. PLANDARSTELLUNG
- Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
10. 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.
11. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMANPASSUNGSKONZEPT
- 11.1 Energieeffizienz und Klimaschutz
- „Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.
- 11.2 Pflanzempfehlungen
- Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Das Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflegt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vogel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.
- 11.3 Außenanlagengestaltung
- Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.
- 11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung
- Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücksflächen sind insektenrichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

12. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 48 „Erweiterung der Siedlung Goxel“

„Vorhandene Wallhecken und Baumbestände sind, soweit dies im Bebauungsplan dargestellt ist, dauernd zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen (pfb). Vor allem sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz dieser Flächen zu treffen.“

RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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.

**Landesbauordnung NRW - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung NRW (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land NRW (Landeswassergesetz -LWG-)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

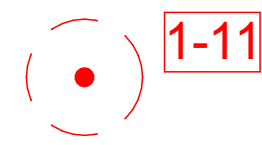
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 943), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landschaftsgesetz 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 24.02.2001 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Denkmalschutzgesetz NRW-DSchG**in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.

BAUMBESTAND (nachrichtlich) (Flur 18, Flurstück 518)



|     |         | Durchmesser (m) |       | Höhe (m NHN) |               | Höhe (m NHN)             |
|-----|---------|-----------------|-------|--------------|---------------|--------------------------|
| Nr. | Baumart | Stamm           | Krone | Krone        | unterster Ast | unterster "dickster" Ast |
| 1   | Eiche   | 0,5             | 17,6  | 92,3         | 78,9          | 82,6                     |
| 2   | Eiche   | 0,9             | 21,4  |              | 81,0          | 84,4                     |
| 3   | Eiche   | 0,6             | 26,1  | 100,7        | 81,4          |                          |
| 4   | Birke   | 0,5             | 16,7  | 97,1         | 80,0          | 81,3                     |
| 5   | Lerche  | 0,5             |       | 95,3         |               |                          |
| 6   | Birke   | 0,5             | 18,0  | 93,4         | 77,7          | 82,0                     |
| 7   | Eiche   | 0,5             | 20,8  | 91,7         | 78,8          | 81,5                     |
| 8   | Eiche   | 0,3             |       |              |               |                          |
| 9   | Eiche   | 0,3             | 17,5  |              | 80,4          |                          |
| 10  | Eiche   | 0,7             | 15,4  | 95,7         | 83,1          |                          |
| 11  | Eiche   | 0,8             | 22,1  | 99,8         | 84,5          |                          |

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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 Januar 2020

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 25.06.2020 gemäß § 2 i.V.m. § 13a 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

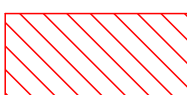
Dieser Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB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

Coesfeld, .....  
Die Bürgermeisterin

i.A. ....

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

| WA                                                                                  |                                                                                      | Allgemeines Wohngebiet |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)                                 |                                                                                      |                        |                        |
| 0,4                                                                                 | Grundflächenzahl GRZ                                                                 | Bau-<br>gebiet         | Geschoss-<br>zahl      |
| II                                                                                  | Zahl der Vollgeschosse<br>als Höchstgrenze                                           | GRZ                    | Firsthöhe<br>Traufhöhe |
| FH = 10,0 m                                                                         | Maximale Firsthöhe bezogen auf<br>fertige zugeordnete Erschließungsstraße            | Bau-<br>weise          | Dach-<br>neigung       |
| TH = 6,0 m                                                                          | Maximale Traufhöhe bezogen auf<br>fertige zugeordnete Erschließungsstraße            |                        |                        |
| GH = 6,0 m                                                                          | Maximale Gebäudehöhe bezogen auf<br>fertige zugeordnete Erschließungsstraße          |                        |                        |
|  | Wurzelschutzbereich<br>3,00m freizuhalten von jeglicher<br>Bebauung und Versiegelung |                        |                        |

Bauweise (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

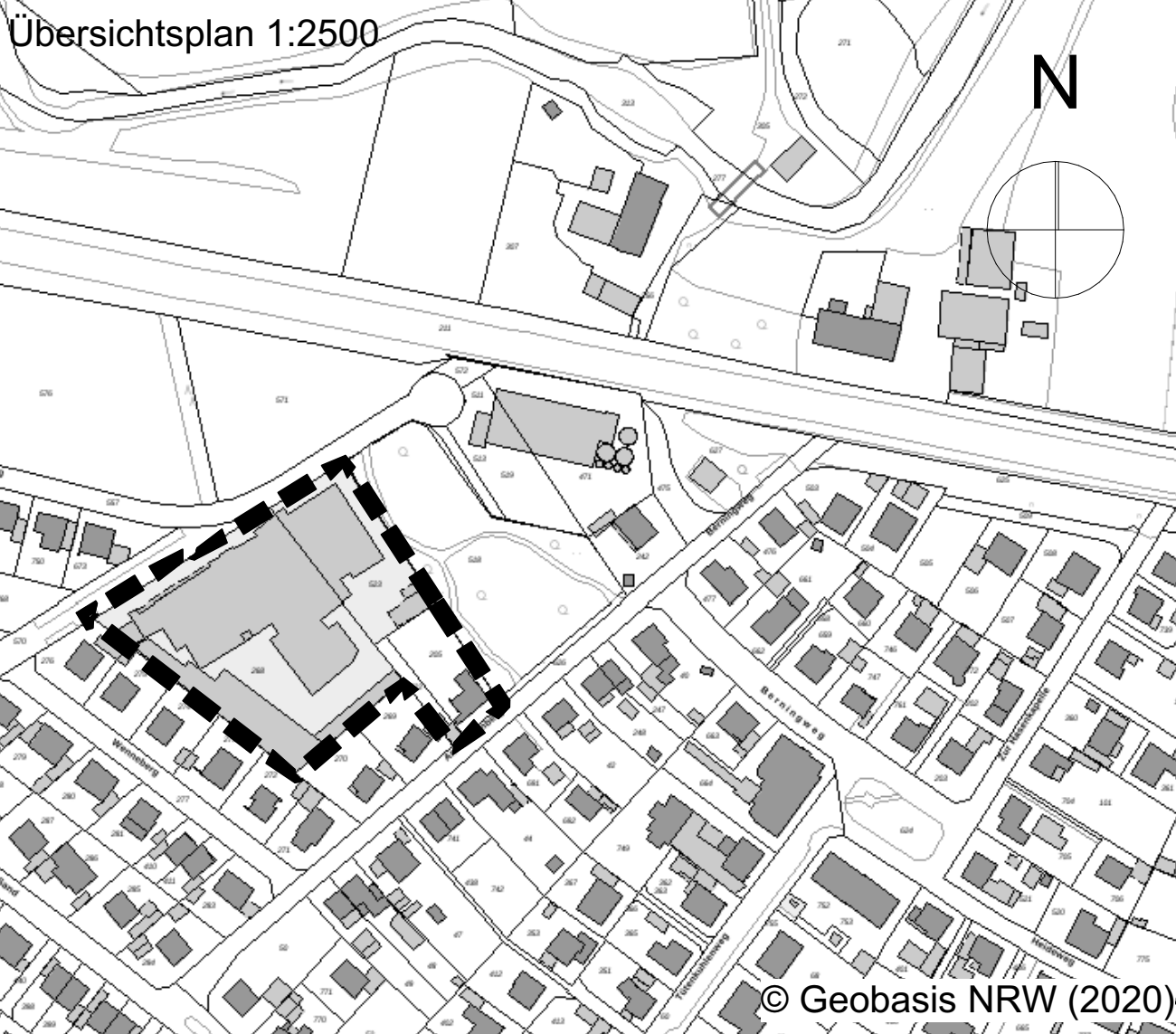
- GA
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48b gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Lärmpegelbereich
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Gelände- und Straßenhöhen Bestand
- Gelände- und Straßenhöhen Geplant

Baugestalterische Festsetzungen

- 30°-40°
- Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- SD
- Satteldach

Bestandsdarstellungen und Hinweise

- 19
- Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
- (1)
- Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 268
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Darstellung vorhandene Mauer



Bebauungsplan Nr. 48b "Wohngebiet Markenweg"

Gemarkung : Coesfeld-Kirchspiel Flur: 018  
Blattgröße : 0,885 x 0,761 m Maßstab : 1:500  
Entwurf : 25.05.2021

Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB in rot, siehe Plan "Änderungen zur erneuten Offenlage"

Planbearbeitung

Thume + Kösters  
Architekten PartGmbB  
Jakobring 3 - 48653 Coesfeld  
Tel.: 02541-981230 Fax: 981231  
info@thume-koesters.archi  
www.thume-koesters.archi