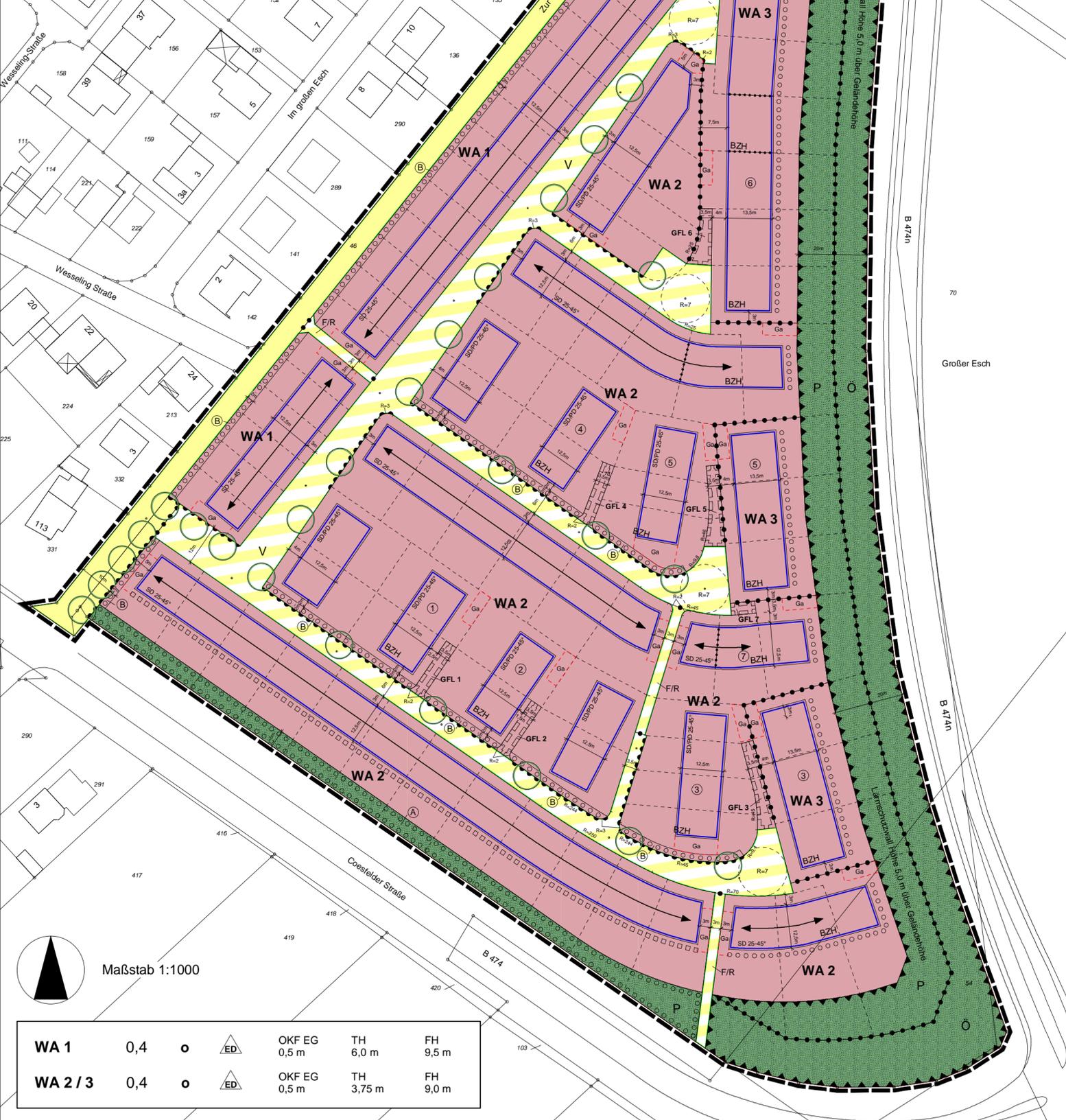


Legende	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
0,4	maximale Grundflächenzahl
OKF EG 0,5 m	Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß 0,5 m über Bezugshöhe
TH 3,75 m	Traufhöhe als Höchstmaß z.B. 3,75 m über OKF EG
FH 9,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 9,0 m über OKF EG
Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Private Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung Kinderspielfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Planzeichen
	Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB siehe textliche Festsetzungen A 6
	Zuordnung GFL / Baufenster siehe textliche Festsetzungen A 6
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
	Lärmpegelbereich II
	Lärmpegelbereich III
	Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete oder unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrs- und Grünflächen
	Abgrenzung der Zuordnungen zu den GFL-Flächen
	Finstrichtung
	Grenze des Geltungsbereiches
	Vorschlag Baumpflanzung
	Vorschlag Parzellierung
Bestand	
	Bestandsgebäude
	Parzellengrenzen Bestand
	Vermessungspunkte
	Parzellennummern



WA 1	0,4		OKF EG 0,5 m	TH 6,0 m	FH 9,5 m
WA 2/3	0,4		OKF EG 0,5 m	TH 3,75 m	FH 9,0 m

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB UND BAUNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 3 (§ 4 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 4 - Tankstellen Nr. 5 - Tankstellen nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)**
- 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen**
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Oberkante der Straßengründe mit der Höhe der oberhalb liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Grenzlinie der Straßengründe ist die Mittellinie der Verkehrsfläche, die mit seiner Mitte nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche, gilt als Bezugshöhe die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.
- 2.2 Traufhöhe**
- Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Ausnahmsweise ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu 2,00 m Höhe und bis zu 50% der Fassadenlänge für Vorbauten, Erker und dergleichen zulässig.
- 2.3 Firsthöhe**
- Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante First.
- Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante der Oberkante des hochliegenden Dachabschlusses.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO)**
- Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstückflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenbegrenzter Baugrenze und deren gedachter Verlängerung oder zwischen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und parallelverlaufender Baugrenze des zugeordneten Baufensters und deren gedachter Verlängerung) mit Ausnahme von Abfallbehältern unzulässig.
- 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO)**
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, 2 m hinter der hinteren Baugrenze und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Stellplätze sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung und der hinteren Grundstücksbegrenzung ausgeschlossen.
- Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Innerhalb der für Garagen möglichen Flächen können Garagen und Carports zugelassen werden, wenn der Abstand zu seitlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen mindestens 0,80 m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.
- 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Für die mit GFL 1 - 7 gekennzeichneten Flächen werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner der mit gleicher Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Flächen und deren Anlagen
 - Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke
- 7. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Ausschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Breite von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
- Im Bereich der Werceanlagen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen Zonen in einer Tiefe von 0,5 m von jeglichen Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten.
- 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallleistungsmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau - zu erfüllen.
- Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärm-La (dB(A)) | erforderliches bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _w , res. (dB(A)) | Wohnräume | Räume |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|-----------|-------|
| II | 56 - 60 | 30 | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 | 30 |
- Bei einer Lärmbelastung entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen ist für eine ausreichende Beiluftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die einzuhaltenden Schalldämm-Maße nicht beeinträchtigt werden.
- 9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 9.1 Öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“**
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist zu 35% mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Desweiteren sind insgesamt 20 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Intensivrasen zu überbauen.
- 9.2 Private Grünfläche „Lärmschutzwall“**
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist pro Grundstück zu 20% mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Pro Grundstück mit mindestens 400 m² Fläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist zusätzlich 1 Baum heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.
- 9.3 Öffentliche Grünfläche „Kinderspielfläche“**
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche ist auf einem Anteil von 150 m² vorrangig an den Rändern der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Desweiteren sind insgesamt 3 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Intensivrasen anzulegen.
- 9.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Auf der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus Bäumen heimischer, bodenständiger Art gemäß Pflanzliste 2, SU 18-20 cm, 3 x verpflanzt und als dreireihige, freiwachsende Hecke in einem Pflanzenabstand von 1,00 m gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.
- Auf den mit B im Kreis gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Gehölzpflanzungen, 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzungen pro laufenden Meter gemäß Pflanzliste 4 anzulegen.
- 9.5 Anpflanzung von Straßenbäumen**
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 26 Einzelbäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 18-20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Innerhalb einer Straße sind Bäume in einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.
- 9.6 Grundsätze für Pflanzungsmaßnahmen**
- Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten DIN-Vorschriften sind zu beachten.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 86 BauO NW)**
- 1. Gestaltung baulicher Anlagen**
- 1.1 Baukörpergestaltung**
- Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe, Firsthöhe, Finstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
- 1.2 Materialien und Farbgebung**
- Wohngebäude**
- Die Außenwände der neu zu errichtenden Gebäude sind im Bereich der WA 1 und WA 2 als Verblendenmauerwerk oder in Putz herzustellen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der geschlossenen Außenwände mit anderen Materialien gestaltet werden. Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.
- Garagen und andere Nebengebäude**
- Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich der WA 1 und WA 2 in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. An einandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Finstrichtung zulässig.
- Carports**
- Überdachungen von Einstellplätzen sind als Holz- oder Stahlkonstruktion ohne sichtbare Dachneigung herzustellen. Die Gesamthöhe der Konstruktion darf das Maß von 2,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
- 1.3 Dachgestaltung**
- Im Bereich der Baufenster des WA 1 und des WA 2 mit Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Im Bereich der Baufenster des WA 2 ohne Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
- Generell sind in den WA 1 - WA 3 geneigte Dachneigungen in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) oder rot-braun (RAL 3009, 8012) auszuführen.
- Untergeordnete Dachneigungen sind unzulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptbaues oder mit einem Flachdach zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten**
- Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 50% der Traufhöhe des Gesamthauses nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 150 m unterhalb des Firstes und ab 1,00 m von den Stülpungen ist von Aufbauten zu halten. Bei Dachneigungen unterhalb von 30° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.
- 2. Gestaltung der Freiflächen**
- 2.1 Freiflächen**
- Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind aus wasserdrucktauglichen Materialien wie z.B. Rasengitterpflaster mit 30% Fugentiefe, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. anzulegen.
- 2.2 Einfriedungen**
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Benützung in den Vorgartengebieten (Grundstückflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenbegrenzter Baugrenze und deren gedachter Verlängerung oder zwischen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und parallelverlaufender Baugrenze und deren gedachter Verlängerung) bis zu einer Höhe von 0,75 m auszuführen.
- Gartenseitige Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig.
- 2.3 Abfallbehälter**
- Standplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
- C HINWEISE**
- 1. Bodendenkmäler**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfund, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, aber auch Vererdungen und Verfallungen in natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Unfall-Denkmal zu melden oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 2. Verdacht auf Kampfmittel**
- Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 3. Niederschlagswasser**
- Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird dem Vorflutbereich der Coesfelder Straße zugeteilt. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Baugrundstücken in Zisternen gesammelt und in B. für die Grünflächenbewässerung oder in Brauchwasseranlagen genutzt werden. Die einzelnen Sammelbehälter sind mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Lage des Sammelbehälters ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- 4. Pflanzanstellung**
- Gestrichelt dargestellte Grundstückseneinteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- D PFLANZLISTEN**
- PFLANZLISTE 1 (Straßen Lärmschutzwall, Kinderspielfläche und Fläche zum Anpflanzen - A)**
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Comus sanguinea | Hartflegel |
| Corylus avellana | Hasselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
- Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm
- PFLANZLISTE 2 (Laubtäume Lärmschutzwall, Kinderspielfläche und Fläche zum Anpflanzen - A)**
- | | |
|------------------|-----------|
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Alnus glutinosa | Roterle |
- Pflanzqualität: Hochstamm 14-16, 3 x verpflanzt
- PFLANZLISTE 3 (öffentliche Verkehrsflächen)**
- | | | |
|------------------|------------|-------------|
| Acer platanoides | Cleveland' | Spitzahorn |
| Tilia cordata | Rancho' | Winterlinde |
| Acer campestre | | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | | Roterle |
| Sorbus aucuparia | | Eberesche |
- Pflanzqualität: Hochstamm 18-20, 3 x verpflanzt mit Ballen
Unterpflanzung im Baumkreislage
Bodendeckende Rosen, 5 Stk./m²
- Peplia
- Knipps
- PFLANZLISTE 4 (Heckenpflanzungen Privatgärten und Flächen zum Anpflanzen - B)**
- | | |
|--------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
- Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm
- Übersichtsplan M 1:5000**
-

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung, Bauwesen, Verkehr

Coesfeld, I. A.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzierrverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom

Coesfeld, I. A.

offert. best. Verm. Ing.

Verfahren	
Rechtsgrundlagen: 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3019) 2. Bauzonengesetzgebung (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) 4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NW), zuletzt geändert am 15.06.1999 (GV NW S. 386) 5. Landesverordnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 526)	Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Rat hat am diesen Bebauungsplan erlassen und seine öffentliche Auflegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Rat hat am diesen Bebauungsplan erlassen und seine öffentliche Auflegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW im Bebauungsplan beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen worden.	Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW im Bebauungsplan beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.
Coesfeld, Der Bürgermeister	Coesfeld, Der Bürgermeister
Bürgermeister	Ratmitglied
Schifführer	Schifführer
I. A.	I. A.
Bürgermeister	Bürgermeister
Schifführer	Schifführer
Bürgermeister	Bürgermeister
I. A.	I. A.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 108

"Großer Esch"

Gemarkung Lette
Flur 16

07.03.2005 Ausfertigung