

# Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)  
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht abtende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 22 (4) BauNVO)  
 2.1 Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzelhausbebauung festgesetzt.  
 2.2 Im Bereich der festgesetzten Baulinie dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückgesetzt.  
 2.3 Die GRZ wird für alle Bereiche mit 0,3 festgelegt. Grundstücke unter 500m² Grundstücksgröße dürfen die zulässige GRZ von 0,3 um 25% überschreiten.

## 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
 3.1 In dem Vorgartenbereich, definiert als die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.  
 3.2 Der Vorgartenbereich darf max. mit einem Stellplatz außer der Garagen-/Carportfahrt genutzt werden.

## 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
 4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
 5.1 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.  
 5.2 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf der öffentlichen Grünfläche des Friedhofsgeländes an der nördlichen Grenze des Plangebietes sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. orientalis) oder Hainbuche (*Carpinus betulus* C. orientalis) oder Liguster (*Ligustrum atroavere*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.

## 5.3 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken

- entlang der öffentlichen Grünfläche der Baulinie aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes,
- an der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes,
- an der Grenze zu dem Fußweg an der Marienburg im Süden des Plangebietes,

sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. orientalis) oder Hainbuche (*Carpinus betulus* C. orientalis) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroavere*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.

## 5.4 Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf dem privaten Grundstück im Norden des Plangebietes

ist mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. orientalis) oder Hainbuche (*Carpinus betulus* C. orientalis) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroavere*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.

## 5.5 Der mit einem Pflanzgebot belegte Baum in der Allee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes

ist in der Baumart der bestehenden Allee als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang 121 cm zu pflanzen und wird Teil der Allee.

## 5.6 Die nicht überbauten Flächen der privaten Gärten sind dauerhaft als nutzbare Freizeitelemente

herauszurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum (mind. Halbstamm) zu pflanzen.

## 5.7 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

## 5.8 Der vorhandene Wassergraben an der Straße „Kiebbzweid“ und seine Vegetation sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

# Gestaltungsfestsetzungen

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

(Für die in dem Bebauungsplan angegebenen räumlichen Einheiten A, B, und C)

## 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG

1.1 Es sind in der Planzeichnung festgesetzte Festrichtungen zulässig. Die Hauptfestrichtung ist der längeren Mittellinie des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Festrichtungen zulässig.

## 2. HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Oberer Bezugspunkt für die Berechnung:  
 - der Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen ist die obere Dachkante bzw. Attikakante des Flachdaches,  
 - der Traufhöhen ist der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes,  
 - der Sockelhöhen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschoss Fußbodens.  
 2.2 Unterer Bezugspunkt für die Berechnung:  
 - der Firsthöhe Gebäudehöhe, der Traufhöhe und der Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche an der Haupterschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Bei Erdgrundstücken ist jeweils die Grundstockhöhe maßgeblich, zu der das Gebäude traufseitig steht. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße. Bis zum Ausbau der Erschließungsstraße ist die Höhe der Straßenoberfläche definierend, durch die zum Satzungsabschluss vorliegende Straßenplanung.  
 - Die Bezugspunkte der Höhen der hinterliegenden Grundstücke beziehen sich auf die Höhe der Straße, über die sie erschlossen werden. Das Gefälle des privaten Erschließungsweges, von der öffentlichen Straße bis zur Grundstücksgrenze des hinterliegenden Grundstücks, wird nicht angerechnet.

## 2.3 Bereich A (I-geschossige Bebauung)

Die Firsthöhe Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 5,00m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,30m festgesetzt.

## 2.4 Bereich B (II-geschossige Bebauung)

Die Firsthöhe Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,00m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf 6,00 bis 6,30m festgesetzt.

## 2.5 Bereich C (I-II-geschossige Bebauung)

Die Firsthöhe Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,50m festgesetzt. Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt.

## 2.6 Die Sockelhöhe wird für alle Bereiche mit 0,30m festgesetzt.

## 3. AUSSENWANDFLÄCHEN

3.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig:  
 - Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis braun und blauantrazit.  
 3.2 Für untergeordnete Teillflächen, max. 20% der Wandflächen ohne die Fensterflächenanteile, dürfen andere Materialien (keine grelle Farbgebung) verwendet werden.

## 4. DACHFORMEN

4.1 Bereich A (I-geschossige Bebauung):  
 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Zelt-, Putz-, Walz- und Satteldach (unter Ausschluss von Abwehlungen) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.  
 4.2 Bereich B (II-geschossige Bebauung):  
 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt.  
 4.3 Bereich C (I-II-geschossige Bebauung):  
 Die Dachform, die Traufhöhen und die Farbgebung der Dächer werden nicht festgesetzt.  
 4.4 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig, wenn diesen ein solarergonomisches Konzept zugrunde liegt.

## 5. DACHEINDECKUNG

5.1 Dächer sind im Bereich A und B mit roten bis braunen Dachpflämen (Ziegeln) oder Dachsteinen in nicht glänzender Ausführung einzudecken.  
 5.3 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.  
 5.4 Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarergonomischen Nutzung zulässig.

## 6. DACHAUSBLÜNDUNG

6.1 Dachgauben sind nur als Schräggiebel-, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachgauben 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.  
 6.2 Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss - mit einer max. Breite von 4,00 m Auslandsicht je Zwerchgiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60% der Gebäudebreite nicht überschreiten.  
 6.3 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Gärten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.  
 6.4 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen, Loggien) sind im Bereich A zur zum Friedhof gewandten Seite unzulässig.  
 6.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.

## 7. GARAGEN / CARPORTS

7.1 Das äußere Erscheinungsbild von Garagen und Carports hat sich in der Gestaltung an den Hauptbaukörper anzupassen.  
 7.2 Aneinander gebaute Garagen auf der Grundstücksgrenze sind in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.

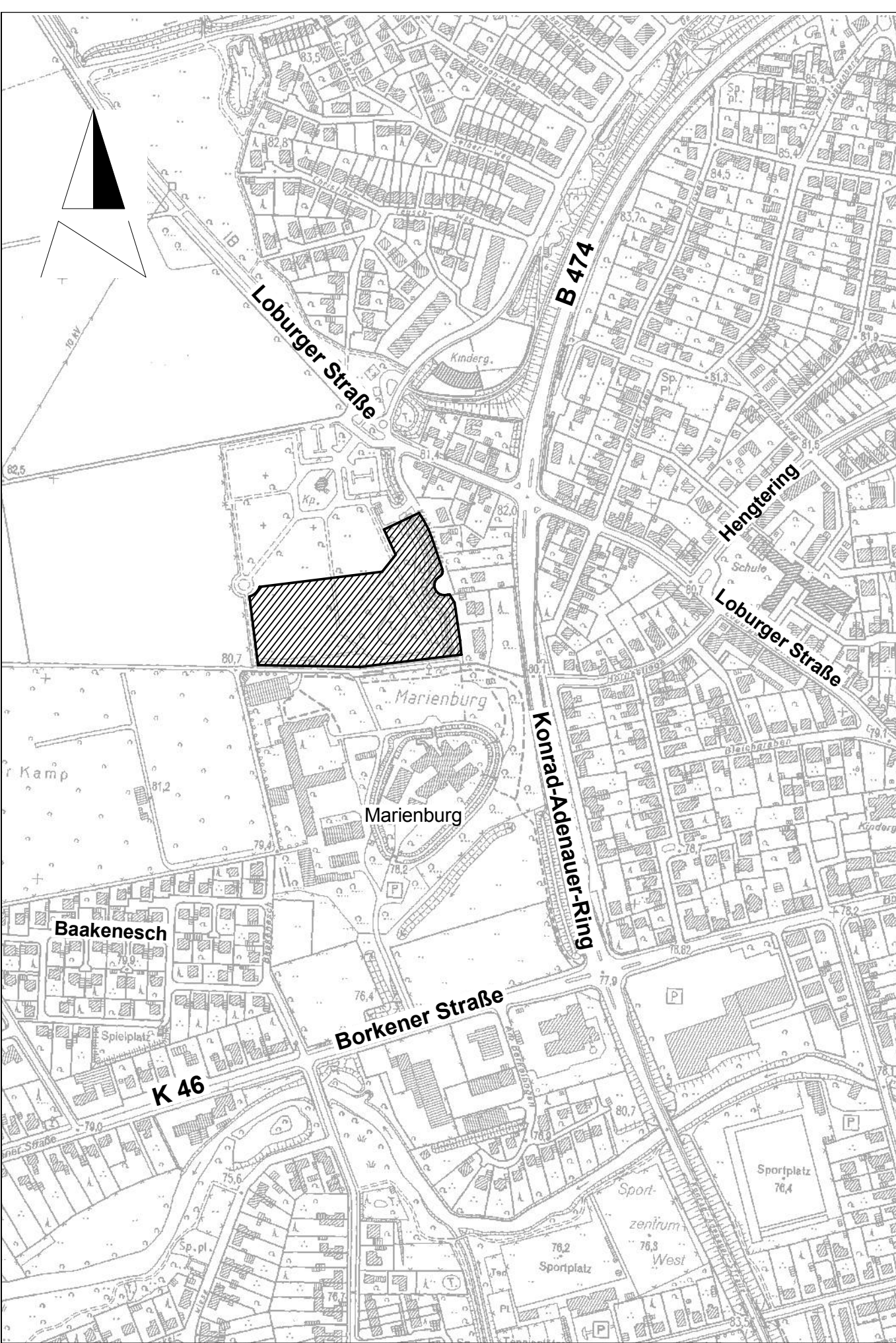
## 8. VORGÄRTEN

8.1 Im Bereich des Vorgartens sind keine Mauern oder Mauerpfeiler zulässig.  
 8.2 Soll eine Einfriedung der Vorgärten erfolgen, so ist diese als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) auszuführen. Eine Aufwärtung ist mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.  
 8.3 Zäune sind als Drohhäuzle nur hinter den Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.  
 8.4 Die Vorgartenbereiche sind als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.  
 8.5 Abfallbehälter sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind - dauerhaft einzuräumen, so dass sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.

## 9. EINFRIEDUNGEN AUSSERHALB VON VORGÄRTEN

9.1 Zur Grundstücksabtrennung außerhalb der Vorgartenbereiche sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig sowie dann eingebundene Zäune.  
 9.2 Entlang des Fuß- und Radweges an dem Gelände der Marienburg im südlichen Bereich des Plangebietes sind die privaten Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen. Ein Zaun ist auf der dem Garten zugewandten Seite in die Hecke einzubinden. Zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen zulässig.

# Übersichtsplan



# Zeichenerklärung

## § 9 Bau GB und BauNVO

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet **A** Baubereich

**Maß der baulichen Nutzung**  
 0,3 Grundflächenzahl GRZ  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Bauweise**  
 Baulinie (gestrichelt)  
 Baugrenze (gestrichelt)  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Firstrichtung (Pfeil)

**KAMPFMITTEL VORKOMMEN**  
 Das Gebiet befindet sich im kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.

**NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**  
 Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdrainagefähigkeit des Bodens und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Trennsystem anzuschließen. Das Regenwasser wird in den ortsnahen Entwässerungsgräben an der Kiebbzweid eingeleitet, der im weiteren Verlauf in die Borkel mündet.

**TRAGFÄHIGKEIT DES BODENS**  
 Der Baugrund im Bereich des B-Plans ist inhomogen. Es wird empfohlen, im Bereich der künftigen Wohnhäuser eine gezielte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

**NACHBARSCHAFT ZUR MARIENBURG**  
 Die Marienburg als gemeinnützige Institution vereint vielerlei Nutzungen wie Obstanbau, Werkstätten und therapeutisches Reiten auf dem Gelände. Aufgrund von Präzedenzfällen nach außen kann es zeitweise bei Veranstaltungen zu Geräuscharbeitsbelastungen kommen.

**Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Parkplatz  
 Fußweg  
 Radweg

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Zweckbestimmung:  
 Elektrizität  
 Abwasser  
 Wasser

**öffentliche Grünflächen**  
 Zweckbestimmung:  
 Parkanlage  
 Friedhof

Bindung für die Erhaltung von Bäumen  
 Anpflanzung von Bäumen  
 Anpflanzung von Hecken  
 vorhandener Baum  
 entfallender Baum

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gr Gehrecht fr Fahrrecht lr Leitungsrecht  
 Umgrenzung von Flächen für Abgrabungen  
 lärmvorbelasteter Bereich  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## § 86 BauO NW

## Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand) Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

## Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister  
 Fachbereich 60  
 Planung - Bauordnung - Verkehr  
 Coesfeld, i.A. \_\_\_\_\_  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften.  
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Oktober 2012.  
 Coesfeld, \_\_\_\_\_  
 öffentl. best. Verm.-Ing.

## Verfahren

Rechtsgrundlagen:  
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (608) I S. 2414, zuletzt geändert am 02.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1960 (RGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV. NW S. 256) in der 2.21. gültigen Fassung  
 4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666) in der 2.21. gültigen Fassung  
 5. Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1965 (GV. NW S. 926) in der 2.21. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 20.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Schriftführer \_\_\_\_\_

Der öffentliche Darlegung- und Anhörungs-termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am \_\_\_\_\_ durchgeführt worden.  
 Coesfeld,  
 Der Bürgermeister  
 i.A. \_\_\_\_\_

Der Rat hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.  
 Coesfeld,  
 Der Bürgermeister  
 i.A. \_\_\_\_\_

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan wird hiernit ausgearbeitet.  
 Coesfeld,  
 Der Bürgermeister  
 i.A. \_\_\_\_\_

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 § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.  
 Coesfeld,  
 Der Bürgermeister  
 i.A. \_\_\_\_\_

Stadt Coesfeld  
**Bebauungsplan Nr. 126**  
 „Wohnen an der Marienburg“  
 Maßstab 1:500  
 Gemarkung Coesfeld-Stadt  
 Flur 36  
 Ausfertigung