

# Textliche Festsetzungen

- gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
    - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nicht übermäßige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 22 (4) BauNVO)
    - Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzelhausbebauung festgesetzt.
    - Im Bereich der festgesetzten Baulinie dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückspringen.
    - Die GRZ wird für alle Bereiche mit 0,3 festgelegt. Grundstücke unter 500m² Grundstücksgröße dürfen die zulässige GRZ von 0,3 um 25% überschreiten.
  - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
    - 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.
    - Der Vorgartenbereich darf max. mit einem Stellplatz außer der Garagen/ Carportzufahrt genutzt werden.
  - HOCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNEGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
    - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnheiten zulässig.
  - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
    - Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
    - 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 Haribuche (*Carpinus betulus* f. *orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroavens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
    - Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken
      - entlang der öffentlichen Grünfläche der Baumallee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes,
      - an der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes,
      - an der Grenze zum Fußweg an der Marienburg im Süden des Plangebietes,
 sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* f. *orientalis*) oder Haribuche (*Carpinus betulus* f. *orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroavens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
    - 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 Haribuche (*Carpinus betulus* f. *orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroavens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
    - Der mit einem Pflanzgebot belegte Baum in der Allee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes ist in der Baumart der bestehenden Alleebäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang > 214 zu pflanzen und wird Teil der Allee.
    - Die nicht überbauten Flächen der privaten Gärten sind dauerhaft als ruhige Freizeitelemente herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstückfläche ist ein Laubbaum (mind. Halbstamm) zu pflanzen.
    - Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
    - Der vorhandene Wassergraben an der Straße „Kebitzweide“ 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)
- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG**
    - Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittellinie des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.
  - HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
    - Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (die obere Dachkante bzw. Attikakante des Flachdaches) und die Traufhöhen (der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Straßenbegrenzung der ausgebauten öffentlichen Straße, über die das Grundstück erschlossen wird. Es gilt der Bereich dieser Straße, an den die Haupterschließung des Grundstücks angrenzt.
      - Bereich A (I-geschossige Bebauung):** Die Firsthöhe/ Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,50m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,30m festgesetzt.
      - Bereich B (II-geschossige Bebauung):** Die Firsthöhe/ Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,00m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,00m festgesetzt.
      - Bereich C (II-geschossige Bebauung):** Die Firsthöhe/ Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,50m festgesetzt. Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt.
  - AUSSENWANDFLÄCHEN**
    - Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig: Verblendenmauerwerk in den Farbenrot bis braun und blauweiß.
    - Für untergeordnete Teillflächen, max. 20% der Wandflächen ohne die Fensterflächenanteile, dürfen andere Materialien (keine grelle Farbgebung) verwendet werden.

- DACHFORMEN**
  - Bereich A (I-geschossige Bebauung): Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Zelt-, Putz-, Walm- und Satteldach (unter Ausschluss von Abwalmungen) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.
  - Bereich B (II-geschossige Bebauung): Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt.
  - Bereich C (II-geschossige Bebauung): Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt.
- DAEHCHEDECKUNG**
  - Geeignete Dächer sind im Bereich A und B mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in Anlehnung an die folgenden Farben des RAL-Farbtagebuchs „Edition 2010“ einzudecken: 2001 Rotorange, 2010 Signalarange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 3012 Rotbraun.
  - Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
  - Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarerengetischen Nutzung zulässig.
- DACHAUSBILDUNG**
  - Dachgauben sind nur als Schieppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
  - 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, Außenansicht je Zwerchgiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
  - Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Gärten einen Mindestabstand von 1,00 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.
  - Dachschneitbe (z.B. Dachterrassen, Loggien) sind im Bereich A zum zum Friedhof gewandten Seite unzulässig.
  - Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.
- GARAGEN / CARPORTS**
  - Das äußere Erscheinungsbild von Garagen und Carports hat sich in der Gestaltung an den Hauptbaukörper anzupassen.
  - Aneinander gebaute Garagen auf der Grundstücksgrenze sind in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.
- VORGARTEN**
  - Im Bereich des Vorgartens sind keine Mauern oder Mauerpfeiler zulässig.
  - 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.
  - Zäune sind als Drahtzäune nur hinter den Abfahrlängen, zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
  - Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
  - Abfallbehälter sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind - dauerhaft einzurichten, so dass sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.
- EINFRIEDUNGEN AUSSERHALB VON VORGÄRTEN**
  - 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 darin eingebundene Zäune.
  - Entlang des Fuß- und Radweges an dem Gelände der Marienburg im südlichen Bereich des Plangebietes sind die privaten Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor anzufrieden. Ein Zaun ist auf der dem Garten zugewandten Seite in die Hecke einzubinden. Zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen zulässig.
- RECHTSGRUNDLAGEN**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung u. Verkehr, Markt 8, 49663 Coesfeld, eingesehen werden.

# Hinweise

- DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbehebungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und abweichend von Bodendenkmälern unverzüglich anzugeben. Die Entdeckungsdaten ist auf dem Gelände in unveränderter Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Bestehen der betroffenen Grundstücke zu gestalten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.
- LÄRMSCHUTZ**

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes (s. Planzeichnung) ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der errichtenden Gebäude (Lärmempfindliche Räume abweichend von der Lärmquelle vorzunehmen und geeignete schalldämmende Lüftungseinlagen zu installieren, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung zu gewährleisten).
- KAMPFMITTELVERKOHMEN**

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

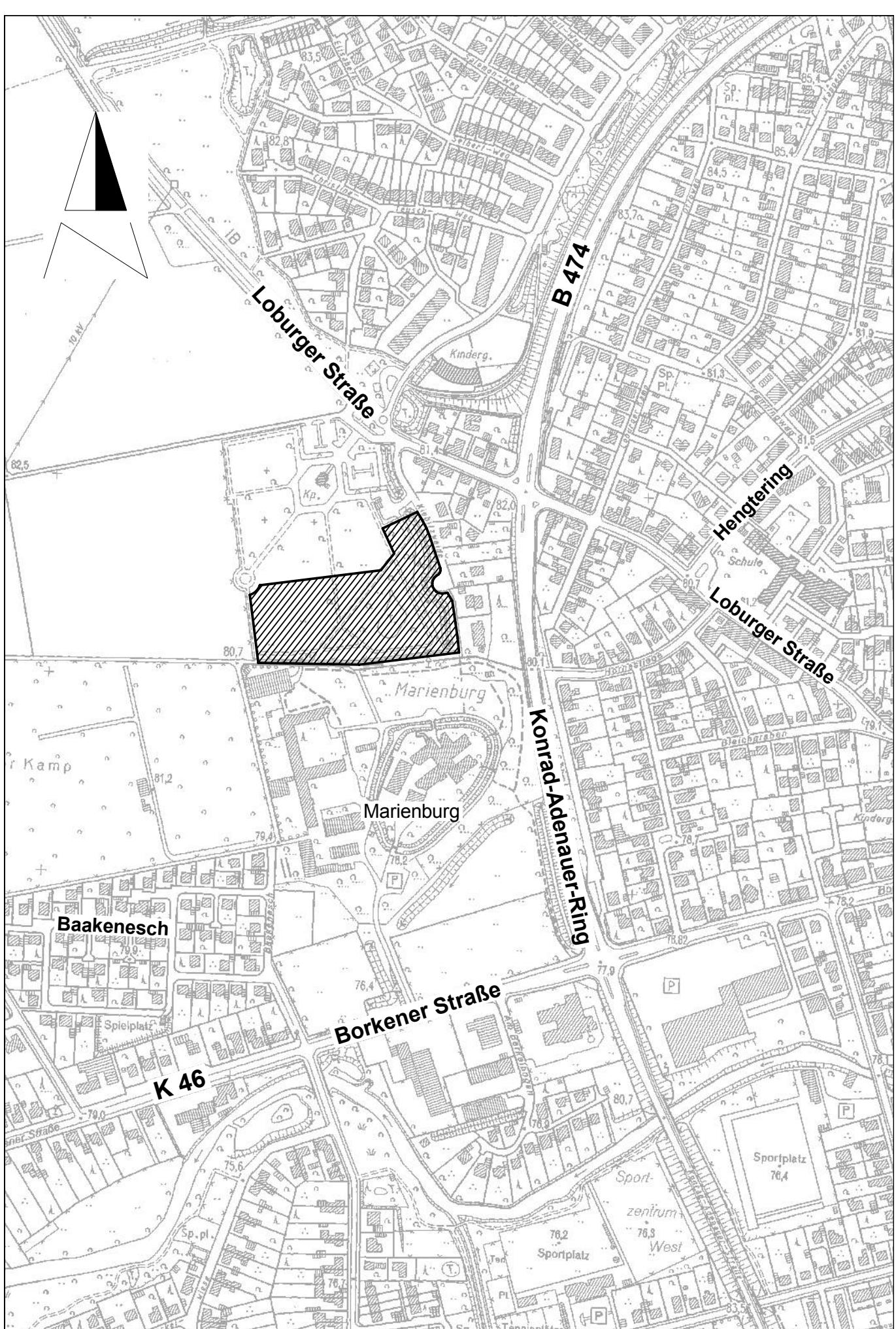
Die eine Verwicklung des anliegenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen in das öffentliche Trennsystem anzuschließen. Das Regenwasser wird in den ortsnahen Entwässerungsgraben an der Kebitzweide eingeleitet, der im weiteren Verlauf in die Bielefeld mündet.
- TRAGFÄHIGKEIT DES BODENS**

Der Baugrund im Bereich des Bebauungsplans ist inhomogen. Es wird empfohlen, im Bereich der künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrunderkundung durchzuführen.
- NACHBARSCHAFT ZUR MARIENBURG**

Die Marienburg als genehmigte Installation vereint vielerlei Nutzungen wie Obstbau, Werkstätten und theoretisches Rollen auf dem Gelände. Aufgrund von Präzedenzfällen nach außen kann es teilweise bei Veranstaltungen zu Geräuschbelastungen kommen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossbodens mindestens 30 cm höher als die Erdreichsoberfläche zu legen.

# Übersichtsplan



# Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

**Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet A Baulbereich

**Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl GRZ II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Baugrenze Baubereich  
Geschoßzahl Bauweise

**Bauweise**

— — — — — Baulinie — — — — — Baugrenze

△ nur Einzelhäuser zulässig

← Firstrichtung

**Verkehrsflächen**

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

☑ verkehrsberuhigter Bereich ☑ Parkplatz

F Fußweg R 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 Getreicht fr Fahrrecht lr Leitungsrecht

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 GO  
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A. \_\_\_\_\_

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1950. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Oktober 2012.

Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing. \_\_\_\_\_

# Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1930)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1996 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2005 (GV NW S. 256) in der z.Zt. gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1989 (GV NW S. 528) in der z.Zt. 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 Darlegungs- 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 ausliegen.

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 NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, Der Bürgermeister

i.A. \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB öffentlich gemacht worden. Gemäß § 10 BauGB ist 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