

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

WA 1-3 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO
- ST / ST\* Stellplätze
- GA Garagen
- Lärmpegelbereiche

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1079 Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- Dachneigung
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m Höhe

### TEXT

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
  - Die maximale zulässige Baukörperhöhe ist in den jeweiligen Bereichen in m ü. NHN festgesetzt.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der mit ST\* gekennzeichneten Flächen kann ausnahmsweise die Anlage einer Tiefgarage mit ihrer Zufahrt zugelassen werden.
  - Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNHEIMEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig. In dem mit WA 2 gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte begrenzt.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Druffels Weg werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung 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. Für Außenbauteile von Aufenbauteilen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Außenbauteil in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res}$  zu berücksichtigen. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern an Nord-, West- und Ostfassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs III und IV sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die Grundrisse der Wohngebäude, die im WA 1 und WA 3 innerhalb der Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III errichtet werden und somit direkt an den nördlich verlaufenden Druffels Weg angrenzen, sind so zu gestalten, dass an den zum Verkehrsweg zugewandten Fassaden nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Schlafräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn keine Fenster in der Nordfassade angeordnet werden. Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm- Maß zu beachten.

- Für die unmittelbar angrenzend an das Flurstück 1079, Flur 15 gelegenen Baugrundstücke wird festgesetzt, dass an den nach Westen zu dem genannten Flurstück orientierten Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden dürfen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Die entlang des Druffels Weg festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung (Stammumfang mind. 18 / 18 cm) mit einem Pflanzbeet von mind. 8 qm auszuführen. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
  - In den entlang des Druffels Weg festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Buchenhecke in einer Höhe von 0,80 m zu pflanzen.
  - In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein mittelstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.
  - Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittellachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- AUSSENWANDFLÄCHEN** Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind einheitlich mit Sicht- / Verblendenmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder mit weißem oder grauem Putz zu gestalten. Für jede Gebäudeteile des Hauptbaukörpers dürfen für max. 15 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG** In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen. In den mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer der Hauptgebäude Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig, in den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer der Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zulässig.
- DACHEINDECKUNG** Alle geneigten Dächer (Dachneigung > 22°) sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Anthrazit oder Schwarz mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.
- BALKONE** In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der zum Druffels Weg orientierten Gebäudeseiten Balkone unzulässig.

- EINFRIEDUNG** In den mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zaune sind nur hinter den Abpflanzungen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in gleicher Höhe zulässig. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Bereich können ausnahmsweise Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zum Flurstück 1079, Flur 15, Gemarkung Coesfeld, Stadt ist als Einfriedung eine mind. 1,80 m hohe massive, geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm zu errichten.

### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 DSCHG NRW).
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ** Gemäß der Entwässerungssatzung 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 Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu kappen.
- KAMPFMITTEL** Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- 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, 48655 Coesfeld eingesehen werden.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Coesfeld, den ...

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, den ...

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den ...

Bürgermeister

### 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 S. 58).  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO 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. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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 (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.  
**Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.

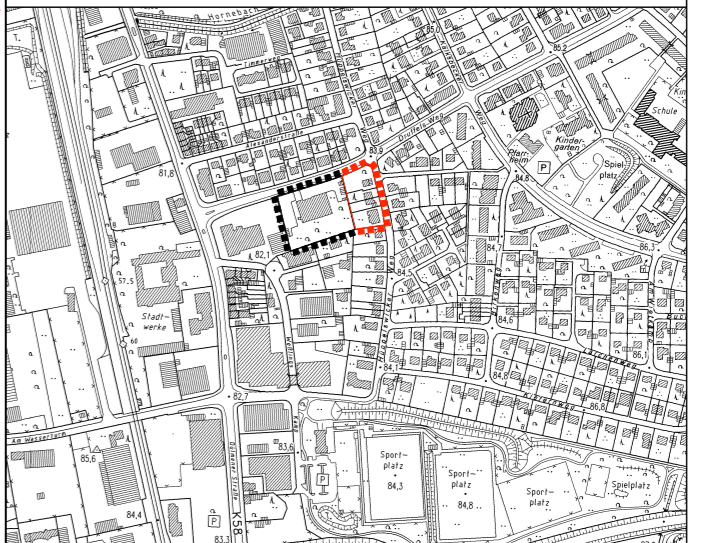
**Übersichtsplan**  
 Darstellung der Änderungen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB.

## STADT COESFELD

### BEBAUUNGSPLAN NR. 128

### "ERWEITERUNG WOHNEN AM

### DRUFFELS WEG"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	07.03.2014	
PL <sup>GR</sup>	46,5x27	
BEARB.	Stro	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**  
 Architekten & Stadtplaner GmbH  
 Danneberg Straße 15 • D-48665 Coesfeld  
 Telefon +49 (0)2541 9409-0 • Fax 0989  
 info@wolterspartner.de