

## I. Textliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherrschungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
 

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (die obere Dachkante bzw. Attikahöhe des Flächendes und die Traufhöhe (der Stützpunkt der oberen Dachkante mit der Außenkante des aufliegenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Straßenoberkante der ausgebauten öffentlichen Straße über die das Grundstück erschlossen wird.

2.2 Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):  
Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 9,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 4,50 m festgesetzt.

2.3 Bereich B (II-geschossige Einzelhausbebauung):  
Die Firsthöhe / Gebäudehöhe der Baukörper wird auf max. 10,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe der Baukörper wird auf max. 7,50 m festgesetzt.

2.4 Bereich C (II- bis III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung):  
Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 11,00 m festgesetzt. Das dritte Vollgeschoss muss in Richtung der Planstraßen A und C gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mind. 1,50 m zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser.

2.5 Bereich D (I- bis II-geschossige Bestandsbebauung):  
Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 10,50 m festgesetzt.

- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) wird auf eine Höhe von 0,25 - 0,50 m über der Grenzlinie der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, festgelegt.  
Aufschüttungen und Abgrabungen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 

4.1 In den Bereichen A und B dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Sie müssen mit ihren Einfahrtssalen mind. einen Abstand von 5,00 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten.

4.2 In den Bereichen A und B darf der Vorgartenbereich mit einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den Bereichen A und B sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen.  
Soweit die Flächen für die verkehrsmäßige Erreichbarkeit eines Grundstücks erforderlich werden, muss die dingliche Sicherung der Rechte auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen.
- PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/1:89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 6 erfüllt werden.  
Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so anzufügen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schallschutzniveaus aufweisen:

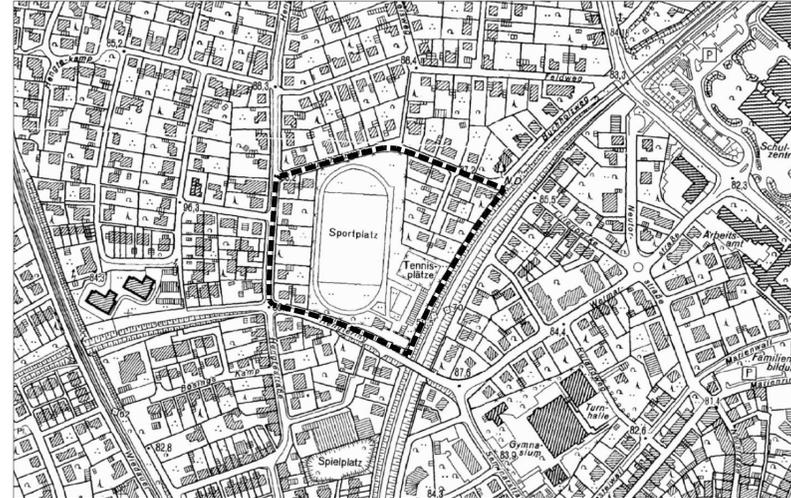
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schallschutzniveau erf. RW/res. [dB(A)]
II	56 - 60	Wohnräume 30 Büroräume 30

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 

8.1 Die festgesetzten Anpflanzungen und zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

8.2 Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbäum (heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung, Stammumfang in 1,00 m Höhe 16-18 cm) oder ein Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## Übersichtsplan



## II. Gestaltungsfestsetzungen

nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**

1.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig: Sicht- / Verbundmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche, Putz oder Holzelementen.  
1.2 Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 15 % der geschlossenen Wandauffläche andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORMEN / DACHNEIGUNG**

2.1 Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):  
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.  
2.2 Bereich B (II-geschossige Einzelhausbebauung):  
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Flach- / Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 8° oder als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° festgesetzt.  
2.3 Bereich C (II- bis III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung):  
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude (einschließlich der Dachebene III. Geschoss) wird als Flach- / Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 8° festgesetzt.  
2.4 Bereich D (I- bis II-geschossige Bestandsbebauung):  
Als zulässige Dachform der Hauptgebäude wird das geneigte Dach mit einer Dachneigung bis 50° festgesetzt.
- DACHEINDECKUNG IN DEN BEREICHEN A, B UND D**

3.1 Geneigte Dächer sind mit Dachfarnen (Ziegel) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in den Farben rot, braun und schwarz einzudecken.  
3.2 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.  
3.3 Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarenergetischen Nutzung zulässig.
- DACHAUFBAUTEN**

4.1 Im Bereich B sind Dachaufbauten nicht zulässig.  
4.2 In den Bereichen A und D sind Dachaufbauten nur als Schlepplage, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss - . Insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.  
4.3 In den Bereichen A und D sind Zwerchgelbe 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 Zwerchgelbe zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.  
4.4 In den Bereichen A und D müssen Dachaufbauten von der seitlichen Dachkante und von Gärten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen lotrecht gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.  
4.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.

- GARAGEN**

Nebeneinander gebaute Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.
- VORGÄRTEN UND GÄRTEN**

6.1 Einfriedungen der Gärten sind nur als Schwellhecke oder Stabzaunungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Erbauung) zulässig.  
6.2 Zäune sind als Drahtzäune nur hinter Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.  
6.3 Vorgartenbereiche sind als Rasenfläche und / oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.  
6.4 Abfallbehälter sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind - durch Heckenpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzuräumen.

## III. Hinweise

- DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
Erste Erkundungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist auf dem Gelände in unveränderter Zustand zu erhalten (§§ 16 und 18 DSchG NRW).  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.
- KAMPFMITTELVERKÖRMMEN**

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld zu benachrichtigen.
- NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG**

Da eine Verankerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.
- BAUGRUND**

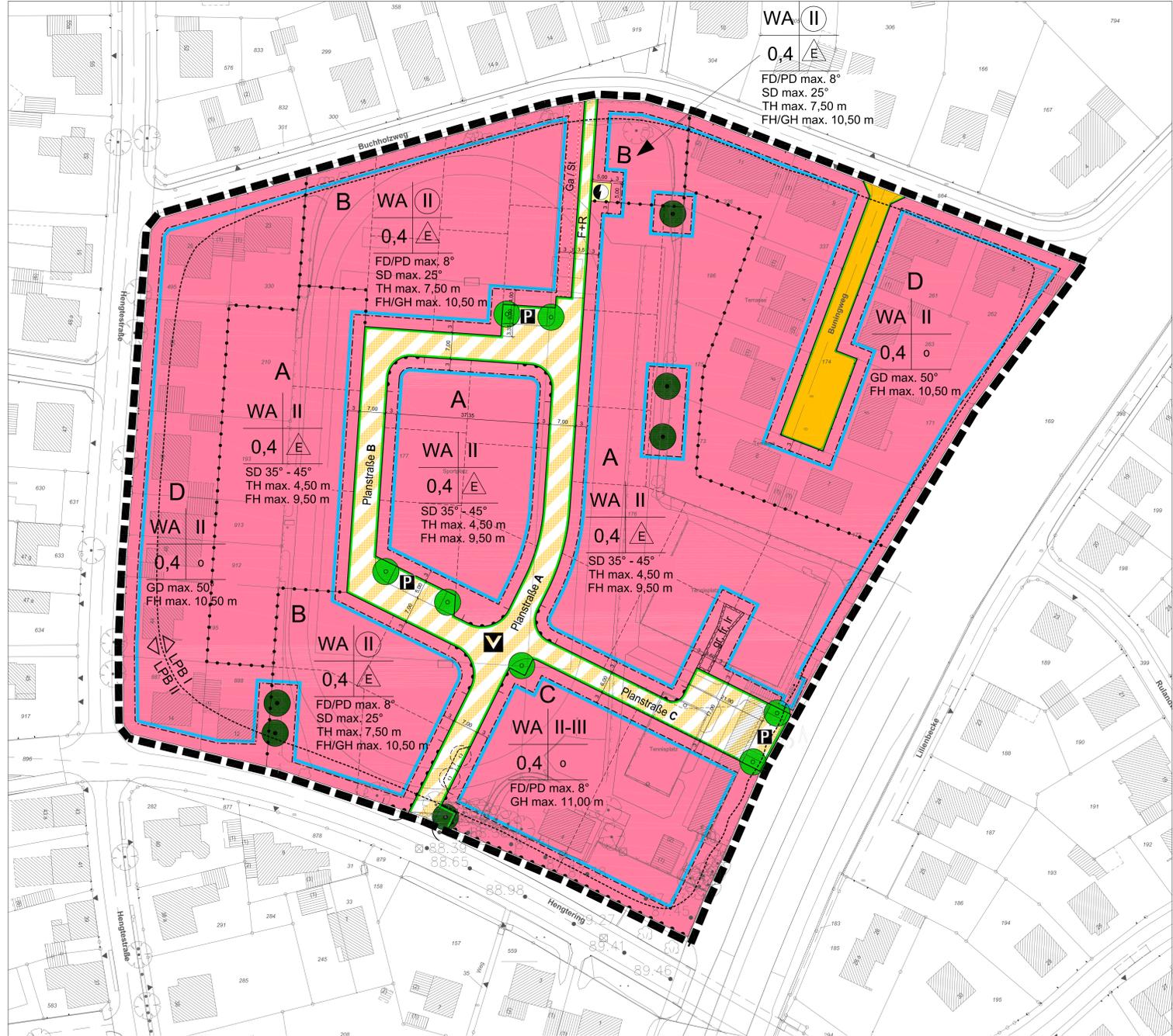
Im relevanten Untergrund ist mit geologisch bedingtem Mehraustrich von Gesteinspartikeln / Gesteinsblöcken zu rechnen.
- HEINTE NACHBARSCHAFT**

Die „Heinthe Nachbarschaft“ gilt als Anlage für soziale Zwecke, sie veranstaltet jährlich bis zu 14 Feste auf dem Gelände, die als „seltenes Ereignis“ im Sinne der TA-Lärm gewertet werden können. Aufgrund dessen kann es zuweilen zu Geräuscharbeitsbelastungen kommen. Musikveranstaltungen dürfen grundsätzlich nur bis max. 22 Uhr im Freien stattfinden.

- ÖBERFLÜTUNGSSCHUTZ**

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 Erdgeschossfußbodens mindestens 30cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- 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.



## Zeichenerklärung

### § 9 Bau GB und BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet **A** Baubereich

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl GRZ  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**II** Zahl der Vollgeschosse zwingend  
**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze  
**TH max. 7,50 m** Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage  
**FH max. 7,50 m** Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage  
**GH max. 10,50 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über festgesetzter Höhenlage

#### Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze  
 offene Bauweise

#### Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung:  
 öffentliche Parkfläche  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
**F+R** Fuß- und Radweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:  
 Elektrizität

#### Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen  
 Erhaltung von Bäumen

#### Sonstige Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gr Gehrecht fr Fahrrecht lr Leitungsrecht  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Baubereiche A - D  
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) I - II

#### Baugestalterische Festsetzungen

**FD, SD, PD, GD** Flachdach, Satteldach, Pultdach, geneigtes Dach  
**max. 50°** maximal zulässige Dachneigung  
**35° - 45°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

#### Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung  
 Geplante Bäume im Straßenraum

#### Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

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

Datum: 07.03.2014 Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gartenstraße 14-14/19 Dortmund, Tel. 0231/507114-0

## Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister  
Fachbereich 60  
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, I.A.,  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von

Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing.

## Verfahren

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
  - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
  - § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV NW S. 256) in der z.Z. gültigen Fassung
  - §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Z. gültigen Fassung
  - Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der z.Z. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 07.11.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.02.2014 durchgeführt worden.

Coesfeld, Der Bürgermeister

I.A.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

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 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, Der Bürgermeister

I.A.

## Bebauungsplan Nr. 125

### "Wohnquartier Hengte"

Maßstab 1:500

Gemarkung Coesfeld

Flur 34

Ausfertigung

