

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 Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
- 0 - 30° 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)
 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal 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 WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig. In den 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 Lärmeinwirkungen 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 Aufenthaltsräumen 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 R _{w, res} des Außenbauteils 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. 16 / 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 Grünsubstanzen 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- / Verbländemauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder mit weißem oder grauem Putz zu gestalten. Für jede Gebäudeseite 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. Zäune 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 Verfärbungen 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 legen.
- 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, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Rat der Stadt hat am 18.07.2013 gem. § 21. V. m § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 19.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister

~~Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.~~
 Coesfeld, den _____
 Bürgermeister

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

Der Rat der Stadt hat am 18.07.2013 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.07.2013 bis 11.09.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt Planen und Bauen der Stadt hat am 19.03.2014 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.03.2014 bis 10.04.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
 Coesfeld, den _____

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
 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 _____

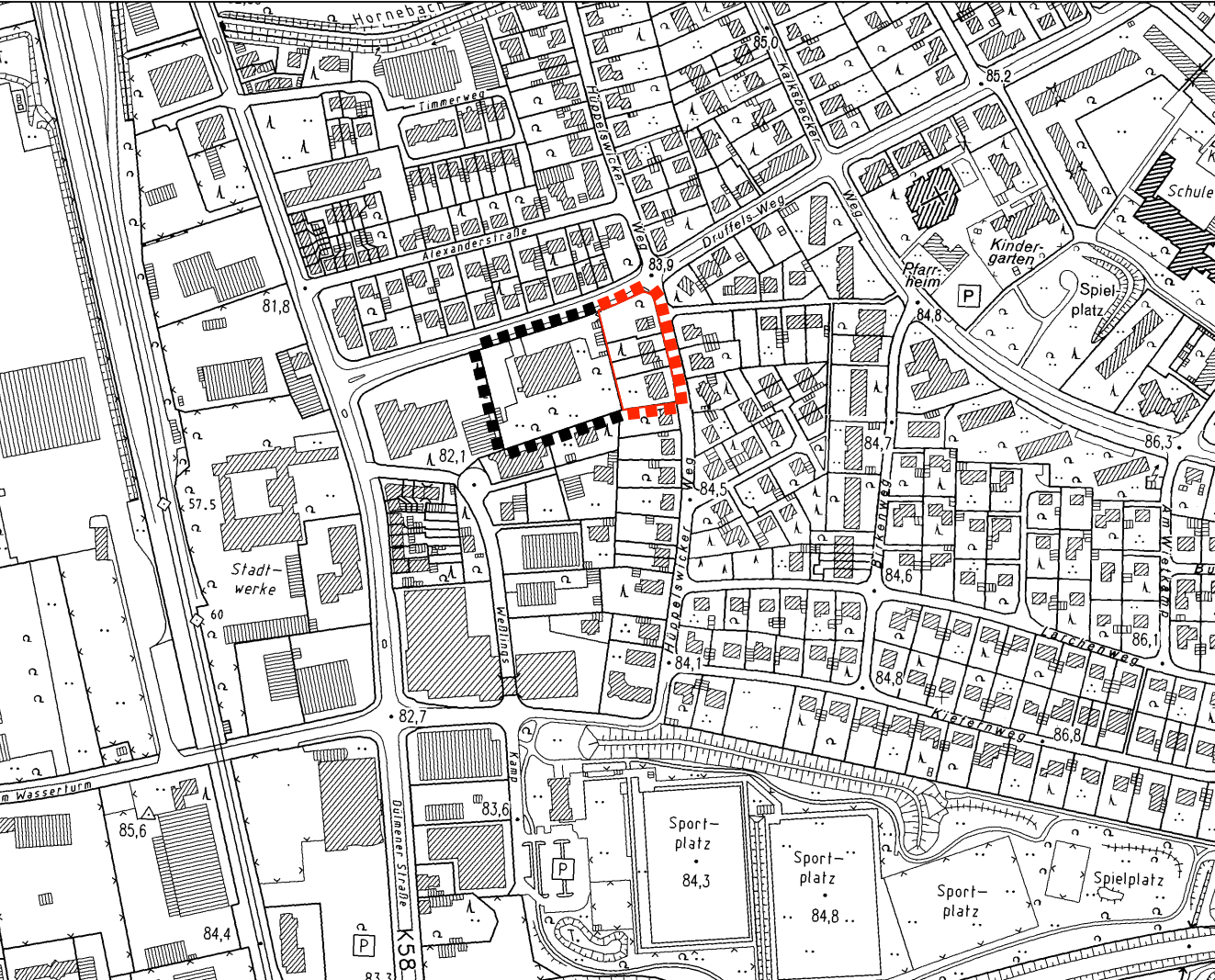
Bürgermeister

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.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 59).
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.
Bundesdenkmalschutzgesetz (BnatschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesarchitekturgesetz NRW (LAG) 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	10.04.2014	
PL ^{DR}	93 x 54	
BEARB.	Stro	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	

Architekten & Stadtplaner GmbH
 Danziger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49 (0)251 9608-0 · Fax 9098
 info@wolterspartner.de