

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 BauNVVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 BauNVVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (die obere Dachkante bzw. Altkahöhe des Flachdachs) und die Traufhöhen (den Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Straßengraben der ausgebauten öffentlichen Straße über die das Grundstück erschlossen wird.
 - Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):

Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 9,50 m festgesetzt.
Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,50 m festgesetzt.
 - 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.
 - 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.
 - 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 (CKFF) wird auf eine Höhe von 0,25 - 0,60 m über der Gradienten der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hausenganges, 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 BauNVVO)
 - 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 Einfahrtsebenen mind. einen Abstand von 5,00 m zur vorderen, erschließenden Straßenecke einhalten.
 - 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 Straßenecke und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMTEIEN 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)

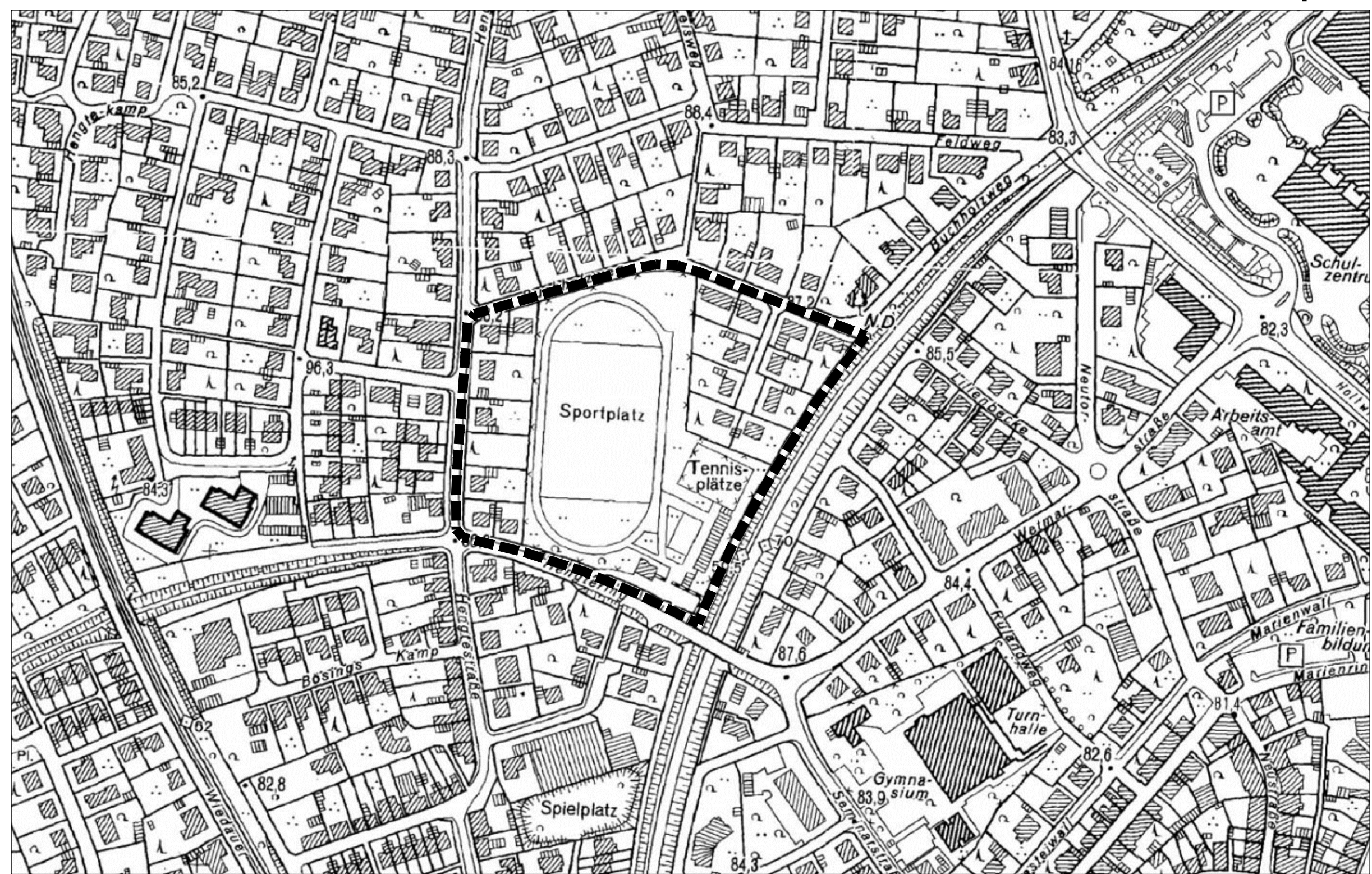
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche dient der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der Grundstücke. Beginn sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen. Die dingliche Sicherung der Rechte muss auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen.
Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche dient der Erreichbarkeit der Böschungsfäche des Hengters zu Unterhaltungszwecken. Beginn ist der Straßenbaustrahler.
- PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innenhalb 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 von § 48 BauNVVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/1/99 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 9 erfüllt werden.
Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	mäßiger Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. F.W.as. (dB(A))
II	56 - 60	30

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) mit Ausrichtung zur Hengterstraße bzw. zum Hengterling sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden außerhalb des LPB II liegen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)
 - 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.
 - Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung, Stammdurchmesser in 1,00 m Höhe 16-18 cm) oder ein Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Übersichtsplan



II. Gestaltungs festsetzungen

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
 - Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig: Sicht- / Verbundmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche, Putz oder Holzelemente.
 - Für jede Gebäudeebene des Hauptkörpers dürfen für max. 15 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORMEN / DACHNEIGUNG**
 - Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.
 - 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.
 - 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.
 - 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**
 - Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in den Farben rot, braun und schwarz einzudecken.
 - Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
 - Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarenergetischen Nutzung zulässig.
- DACHAUFBAUTEN**
 - Im Bereich B sind Dachaufbauten nicht zulässig.
 - In den Bereichen A und D sind Dachgauben nur als Schlegelgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss - . Insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.
 - In den Bereichen A und D sind Zwerchgiebel 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 Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufbreite) nicht überschreiten.
 - 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.
 - Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.
- GARAGEN**

Nebeneinander gebaute Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstsicherung zu errichten.
- VORGÄRTEN UND GÄRTEN**
 - Einfriedungen der Gärten sind nur als Schnitthecke oder Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.
 - Zäune sind als Drahtzäune nur hinter Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
 - Vorgartenbereiche sind als Rasenfläche und / oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
 - Abfallbehälter sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind - durch Heckpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrenzen.

III. Hinweise

- DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäle (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfrachtungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Erste Erdbehebungen 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 Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten 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 ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.
- KAMPFMITTELVORKOMMEN**

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**

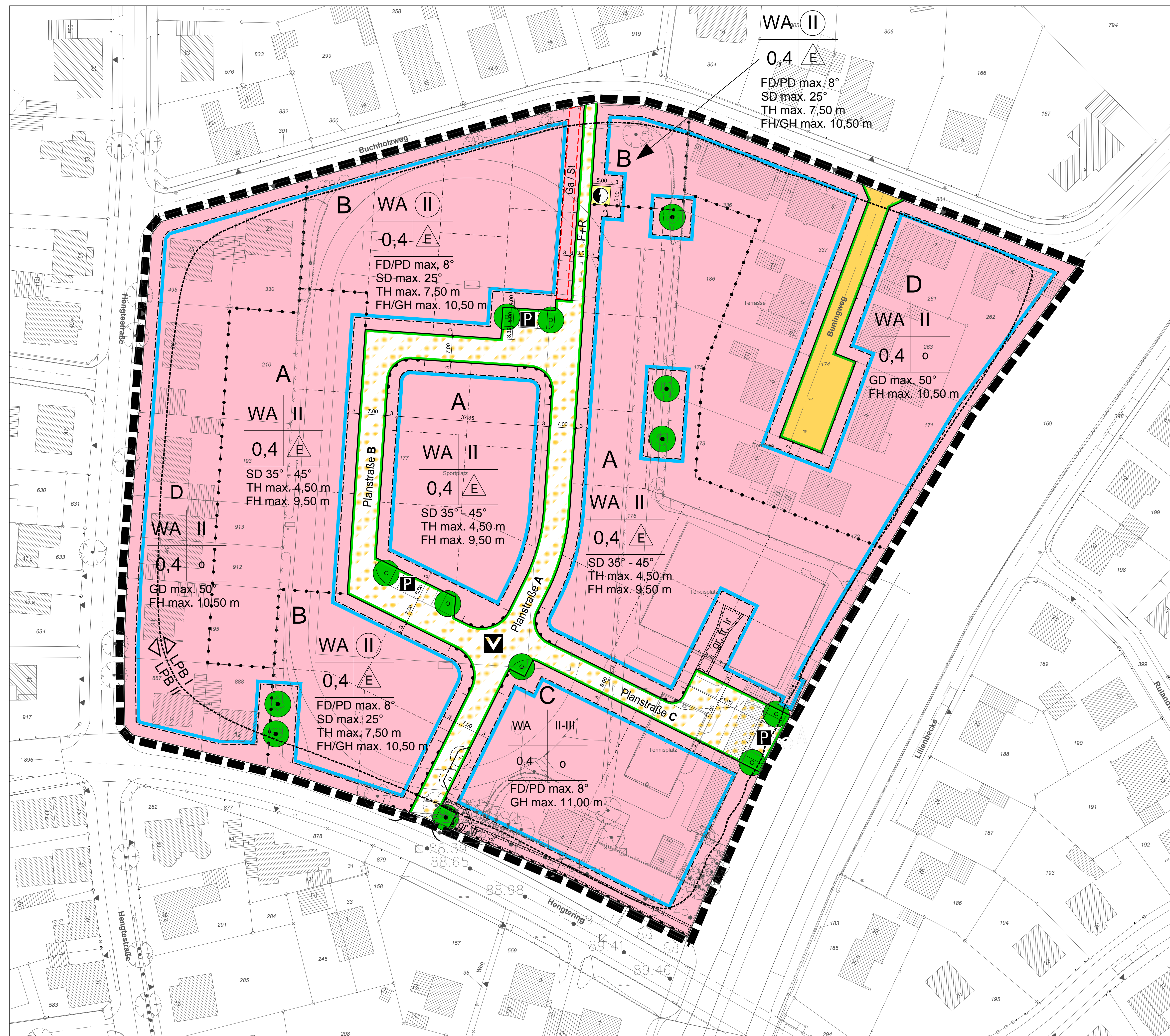
Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.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

Im felsartigen Untergrund ist mit geologisch bedingtem Mehraustrich von Gesteinsplatten / Gesteinsblöcken zu rechnen.
- HENGTE NACHBARSCHAFT**

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

Gemäß der Entwässerungsatzung 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, 48652 Coesfeld, eingesehen werden.



Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVVO

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	A	Baubereich
-----------	------------------------	----------	------------

Maß der baulichen Nutzung

0.4	Grundflächenzahl GRZ	Baugebiet	Geschosszahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GRZ	Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Dachform / Dachneigung TH max. FH/GH max.	
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		
	Zweckbestimmung: 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 Ir 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: 05.06.2014

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Quersbergstraße 34-44/19 Dortmund | Tel. 0231/55114-0

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A. _____

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

Coesfeld, den 02.04.2014

Verfahren

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVVO) 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 01.03.2000 (GV NW S. 258) in der z.Zt. gültigen Fassung
 - §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung
 - Landesverfassung (LV NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der z.Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 07.11.2013 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 31.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 27.03.2014 beschlossen, diesen Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung - öffentlich ausulegen.

Bürgermeister Schriftführer

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat in der Zeit vom 09.04. bis 14.05.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig durchgeführt.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 03.07.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Coesfeld, den 07.07.2014

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, den 08.07.2014

Bürgermeister

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde am 17.07.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 21.07.2014

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 125

"Wohnquartier Hengte"

Maßstab 1:500

Gemarkung Coesfeld

Flur 34

Ausfertigung

