



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA1 / WA2 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Baukörperhöhe als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FH max: Firsthöhe als Höchstmaß, bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Niederschlagswasserverickerung

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauNVO gem. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfristung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfristungslinien

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Ga Garagen

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Bestandsdarstellungen und Hinweise

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Vorgartenbereich

FLUG- UND FLURSTÜCKSGRENZEN

Flurgrenze

Flurstücksnummer

Geländehöhe

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Stellplatzanordnung und Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum (Vorschlag)

Offiziell bestellte Vermessungsgelehrter

Pölling/Hoemert

Münsterstr. 49 • 48683 Coesfeld
 Telefon: (02541) 70081 & 70082 • Telefax: (02541) 700515
 post@poellinghoemert.de / vermessung@poellinghoemert.de
 Die Laageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Ausläufe vom 17.08.2013 hergestellt.

Höhenanschlüsse: 1:10 4099 9 0022: 91.311 m NHN
 Coesfeld, den 24.08.2015

Gemarkung: Coesfeld-Kirchspiel
 Flur: 040
 Kataster Stand: Feb. 2016 ETR 89

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Für die Bebauung entlang der Daruper Straße ist die Höhenlage der Daruper Straße zur Ermittlung der zulässigen Baukörperhöhen heranzuziehen. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 3.1 In den mit WA1 und WA2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen um bis zu 1,50 m ist zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.
 - 3.2 In den mit WA1 und WA2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.
 - 3.3 In dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
 - Müllabstellplätze
 - Überdachte Fahrradabstellplätze
 - Terrassenflächen (nicht überdacht)
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 4.1 In den mit WA 1 / WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. In den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 5.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Daruper Straße 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 auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30 dB	-	-
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB	35 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Daruper Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahme: wenn von den vorgenannten Festsetzungen abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - 7.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - 7.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzliste B) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
 - 7.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantzende Fläche im Osten des Plangebietes ist gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen dreireihig erfolgen (Abstand innerhalb einer Pflanzreihe: 1 m) und tropfenweise, d.h. ca. 9 Pflanzen einer Art bebaubar gepflanzt werden (Pflanzliste A).

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A	Stäucher - vStr Zsv:		
	Comus sanguinea	Harnriege	
	Corylus avellana	Haselnuß	
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
	Euonymus europaeus	Pflanzhürchen	
	Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	
	Salix caprea	Sal-Weide	
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
	Rosa canina	Hundsrose	
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	
B	Bäume II. Ordnung - vHei Zsv:		
	Acer campestre	Feldahorn	
	Carpinus betulus	Hainbuche	
	Prunus avium	Vogelkirsche	
	Salix caprea	Sal-Weide	
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
- 7.4 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen.
- 7.5 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendenmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben auszuführen:
3002 Karminrot
3005 Weinrot
3003 Rubinrot
3004 Purpurrot
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereich sind die Dächer als Satteldächer (25° - 40°) auszuführen. In den mit WA 2 gekennzeichneten Bereich sind die Dächer als Satteldächer (25° - 30°) auszuführen. In den mit WA 3 gekennzeichneten Bereich sind die Dächer als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0 - 5°) auszuführen.
- DACHENDECKUNG**
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betonsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben einzudecken:
3002 Karminrot
3003 Rubinrot
3004 Purpurrot
3005 Weinrot
- DACHAUFBAUTEN**
Dachschritte und Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Oberhalb des 1. Obergeschoss sind Dachgauben/ Dachaufbauten unzulässig.
- EINFRIEDRUNG**
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Buchenhecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" müssen Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 80 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LVL - 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 DöSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- WASSERSCHUTZGEBIET**
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelung der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine Erdwärmung unter Erdsoden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.
- ÜBERLUTUNGSSCHUTZ**
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 naturnahem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- EINSCHEITUNG 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 6, 48653 Coesfeld eingesehen werden.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eventuell notwendige Gehölzfällungen/-rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.

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.
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
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. 895), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassersetz 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.
Wasserschutzbereichsgesetz (WSchG) 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.
Landschaftsgesetz NRW (LGO) 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermehrwert überein. Stand 24.08.2015
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
 Coesfeld, den _____

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

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuliegen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig durchgeführt.

Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister _____

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister _____

