

### 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 1191 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. 296) (I), 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.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), 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.  
**Landesnaturschutzgesetz (LNSchG)** 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.

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

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

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

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH Traufhöhe als Minde- und Höchstmaß in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Fläche für die Wasserwirtschaft

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

Garagen

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

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

Mit Geh-, Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger / Versorgungsträger / Stadt Coesfeld

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger / Stadt Coesfeld

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze Flur 103 Flurnummer

Flurstücksgrenze 123 Flurstücknummer

Gebäude mit Hausnummer 85,00 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Baum Bestand

Vorgeschlagenes Gebäude Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

(86,00) Geplante Straßenhöhen in Meter ü. NHN Mülltonnenaufstellbereich

Flutmulde

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Verröhrung RRB/Tüsenbach Aufhebung Verröhrung RRB/Tüsenbach

Verlegung Verröhrung RRB/Tüsenbach

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

### 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)
  - Allgemeines Wohngebiet  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, 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)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die mindestens und maximal zulässigen Trauf- bzw. die maximal zulässigen Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachaufbau.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau 2. Ordnung (Pflanzliste B) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
  - Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplanzende 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 truppweise, d.h. ca. 8 Pflanzen einer Art benachbart gepflanzt werden (Pflanzliste A).

- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
- |   |   |   |
|---|---|---|
| A | Sträucher - vStr 3xv:<br>Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Crataegus monogyna<br>Euonymus europaeus<br>Frangula alnus<br>Salix caprea<br>Sambucus nigra<br>Rosa canina<br>Viburnum opulus | Hartriegel<br>Haselnuß<br>Eingriffeliger Weißdorn<br>Pflafröhlichen<br>Gemeiner Faulbaum<br>Sal-Weide<br>Schwarzer Holunder<br>Hundsrose<br>Gewöhnlicher Schneeball |
| B | Bäume II. Ordnung - vHei 2xv:<br>Acer campestre<br>Carpinus betulus<br>Prunus avium<br>Salix caprea<br>Sorbus aucuparia   | Feldahorn<br>Hainbuche<br>Vogelkirsche<br>Sal-Weide<br>Vogelbeere   |

- Die zwischen den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der öffentlichen Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze befindlichen Gartenbereiche sind -abzüglich der für Garagen und ihre Zufahrten erforderlichen Flächen- zu mindestens 50 % zu begrünen.
- 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

- AUSSENWÄNDLÄCHEN**  
Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendenmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben auszuzeichnen:  
3002 Kaminrot  
3003 Rubinrot  
3004 Purpurrot
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (25° - 40°) auszuführen.

- DACHEINDECKUNG**  
Alle geeigneten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben einzudecken:  
3002 Kaminrot  
3003 Rubinrot  
3004 Purpurrot  
3005 Weinrot  
3011 Braunrot  
Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.
- DACHAUFBAUEN**  
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.
- EINFRIEDUNG**  
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Buchenhecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde über auch Veränderungen und Verfallungen 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).
- KAMPFMITTEL**  
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen, in diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der fertigen Erdgeschossfußböden auf eine Höhe von 0,25 - 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße anzulegen. Entwässerungspunkte unterhalb dieser Höhe wie z.B. Lichtschächte, Kellerzugänge etc. sind entsprechend zu sichern.
- RÜCKSTAUSICHERUNG**  
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.
- 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.
- 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.
- LEITUNGEN**  
Es dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger sind vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese sind die Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 21.01.2016 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vernehmer

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt. Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

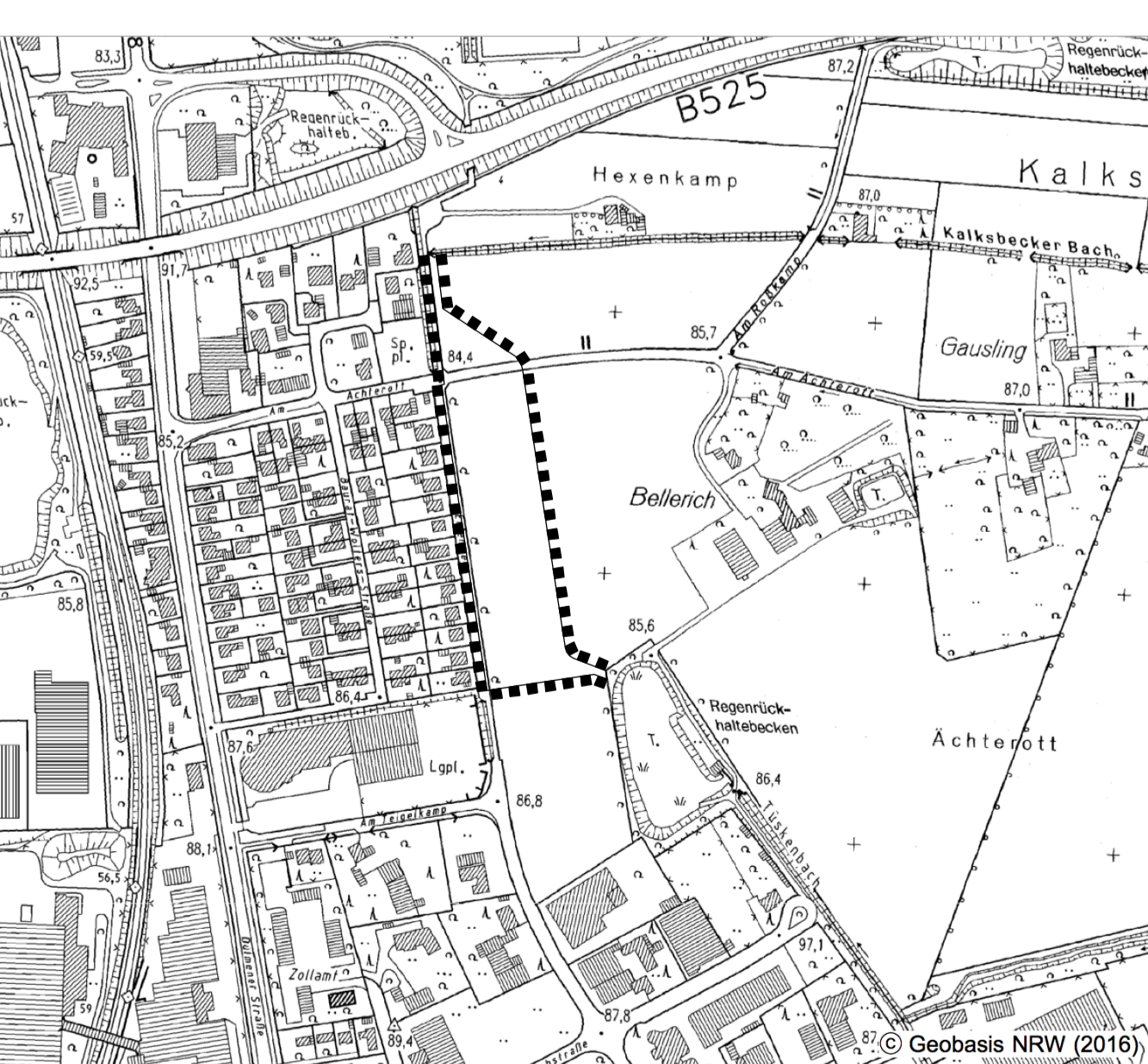
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

## Stadt Coesfeld

### Bebauungsplan Nr. 140

### "Wohnquartier östlich Erlenweg"



Planübersicht 1 : 5.000	Stand 24.01.2017	Änderungen aufgrund vorgebrachter Anregungen und Hinweise gem. §§ 3(2)/(4) BauGB sind in grün eingetragen
Bearb. CL/KW	Plangröße 84 x 92	Maßstab 1 : 500
Planbearbeitung:		
WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Deister Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 940-0 · Fax 0254 940-100		