



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

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

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

Baugrenze

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

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:  
C öffentlicher Containerstellplatz für Weiß- Braun und Grünglas sowie Alttextilien

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

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

St Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- 18 Flurnummer
- 63 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- 85.00 Bestandshöhen in Meter ü. NHN
- Hydrant

## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 12 (3) BauGB)  
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.2 Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die zulässigen First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) entsprechend festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgerichteten Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
2.2 Grundflächenzahl  
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb des WA durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu einem Maß von 0,62 zulässig.
- 3 **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (gem. § 22 und § 23 BauNVO)  
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer gem. § 22 (3) BauNVO ist bis zu 1,60 m zulässig.
- 4 **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
4.1 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Terrassen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den mit „St“ bzw. „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.

## HINWEISE

- 1 **DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzünfte, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).  
Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- 2 **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld). 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.
- 3 **BERGBAU**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ (Inhaberin: Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Hamburg).
- 4 **ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Straftatbestände sind erforderliche Abriss- und Gehölzarbeiten nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Darüber hinaus sind im Turm des ehemaligen Kirchengebäudes als Ersatz für verlorenes Quartierspotential Spaltenquartiere (z.B. Flachkästen) zu installieren, die von außen zugänglich sein müssen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
Planzeichenverordnung 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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).  
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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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.  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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 Katasternachweis überein. Stand: 01.07.2016  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Coesfeld, den ... ..

Öffentlich bestellter Vermesser  
Der Rat der Stadt hat am ... .. gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.  
Dieser Beschluss ist am ... .. ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Coesfeld, den ... ..

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

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

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... .. bis ... .. einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Die ortsbüchliche 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. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.  
Coesfeld, den ... ..

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

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

Bürgermeister .....

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

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Coesfeld, den ... ..

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

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

Bürgermeister .....



ANSICHT KAPELLENWEG



ANSICHT MAGDALENIENSTRASSE



ANSICHT INNENHOF



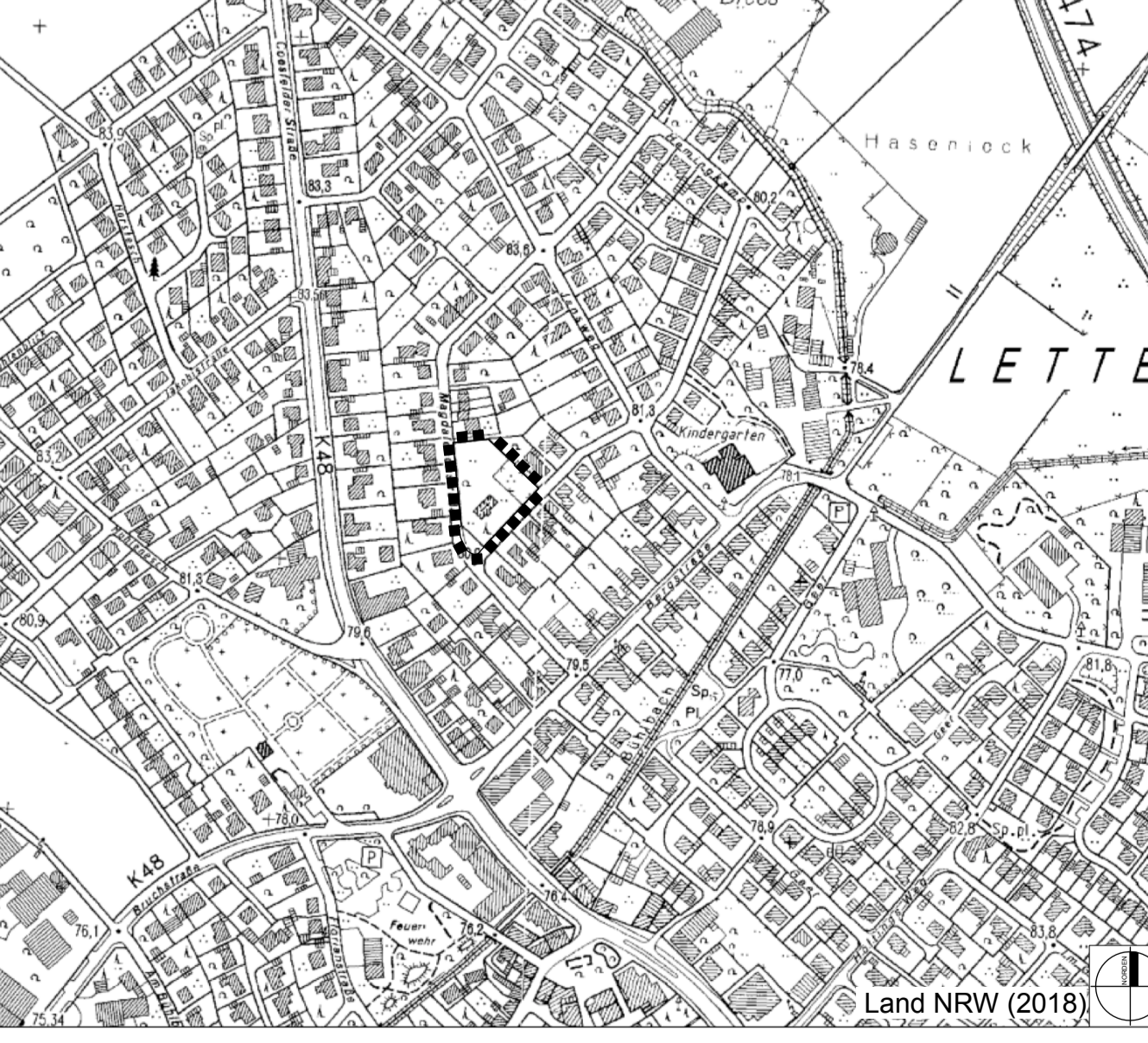
ANSICHT NACHBARGRUNDSTÜCKE

Maßstab 1 : 200

# Stadt Coesfeld

– Ortsteil Lette –

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“



Planübersicht 1 : 5.000	Stand: 23.01.2019	Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB Änderungen sind in rot gekennzeichnet	N
Bearb. He./V./Bo.			
Plangröße	0 5 10 15 20 30 m		N
Maßstab 1 : 500			
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG		WÜLTERS PARTNER ARCHITECTURE & STRUKTUREN GMBH Dorsten Straße 10 • 48653 Coesfeld Telefon 0254 9884 • Fax 0254 9884 www.wuelters-partner.de