

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)



### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WR	Reines Wohngebiet
2 Wo	maximal 2 Wohnungen je Gebäude

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl GRZ – als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
FH max. 94,00 m	Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
GH max. 94,00 m	Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO



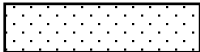

	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

	Erhaltung von Bäumen
---	----------------------

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB Bei gleicher Linienführung mit einer anderen Linie in der Zeichnung rückt die Umgrenzung um 0,15 m nach innen ein. Die festgesetzte Umgrenzung liegt auf der Linie von der zeichnerisch abgerückt wurde.
	Vorgartenbereich
	vorgeschlagene Bebauung

D 87,31                      Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (NHN)  
D = Kanaldeckelhöhe

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN  
VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB**

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF)  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

FD, SD, WD                      Flachdach, Satteldach, Walmdach

0 - 45°                              Zulässige Dachneigung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 und 9a BauGB)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 (1) Nr. 1 und §§ 1 bis 14 BauNVO)

#### Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1. Im reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - 1.1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 1.2 sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,unzulässig.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2. **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
  - 2.1 der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante bzw.
  - 2.2 der Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern ist der obere Gebäudeabschluss, der durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses bestimmt wird.
  - 2.3 Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Solaranlagen etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.
3. **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der First- bzw. Gebäudehöhe (FH, GH) ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen (gem. § 18 (1) BauNVO).

#### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4. Im reinen Wohngebiet (WR) ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

5. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) jeweils im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

## NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

### Vorgärten

6. Die Flächen für Vorgärten sind vollflächig zu bepflanzen. Die notwendigen Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

### Bindung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

7. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW)**Außenwandflächen** (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

8. Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Für jede Seite des Hauptbaukörpers dürfen für maximal 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterfläche berechnet) andere Materialien verwendet werden.
9. Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

**Dach** (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

10. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Flachdach auszubilden. Zulässig ist eine Dachneigung von 0 – 45°.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur mit Flachdach zulässig.

- 10.1 Alle geneigten Dächer ab einer Dachneigung > 20° sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche mit folgenden RAL-Farben zulässig:

- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3009 und 8012

- 10.2 Alle Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als < 20° sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

11. Solaranlagen sind zulässig, wenn

- 11.1 sie bei Sattel- und Walmdächer parallel auf dem Dach liegen auf dem sie aufgebaut sind und die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt bzw.
- 11.2 sie bei Flachdächern die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

12. Dachaufbauten / Zwerchgiebel

- 12.1 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von > 30° zulässig.
- 12.2 Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- 12.3 Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Graten und einen horizontalen Mindestabstand vom First von 1,0 m.
- 12.4 Zwerchgiebel sind bis zu einer Außenbreite von 4,0 m zulässig.

**Einfriedungen** (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

13. Als Einfriedung der privaten Grundstücke sind nur standorttypische, einheimische Heckenpflanzungen zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen, auf der abgewandten Seite der öffentlichen Flächen, in maximal gleicher Höhe zulässig.

## KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. KAMPFMITTEL

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Plangebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Die Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes ist erforderlich. Ein entsprechendes Formular zur Beantragung der Kampfmittelprüfung ist im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld zu finden.

Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

### 2. UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Versorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

### 3. BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) 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.

Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 4. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Eine Erdwärmenutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischer Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.

### 5. BODENSCHUTZ

Oberboden („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

## 6. ENTWÄSSERUNG

### 6.1 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. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.

**Empfehlung:** Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

### 6.2 Rückstauschutz

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen. Dazu wird empfohlen, alle Zutrittsöffnungen unterhalb der Rückstauenebene gegen Überflutung zu sichern.

## 7. ARTENSCHUTZ

Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „**Besonderer Artenschutz**“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

## 8. ROHNORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

Wenn in den Planfestsetzungen Normen, Regelwerke, Farb-, Einzelhandelslisten etc. und/oder Gesetze genannt sind, sind diese während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Coesfeld einsehbar.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 30. März 2017

in den zurzeit geltenden Fassungen