

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Baugewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 22 (4) BauNVO)
2.1 Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzelhausbebauung festgesetzt.
2.2 Im Bereich der festgesetzten Bauweise dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückgegriffen werden.
2.3 Die GRZ wird für alle Bereiche mit 0,3 festgelegt. Grundstücke unter 500m² Grundstücksgröße dürfen die zulässige GRZ von 0,3 um 25% überschreiten.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZ, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)
3.1 In dem Vorgartenbereich, definiert als die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßeneingangsfläche und der Baugrenze Bauweise bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.
3.2 Der Vorgartenbereich darf max. mit einem Stellplatz außer der Garagen-/Carportzufahrt genutzt werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNHEIMEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
5.1 Die Grünflächenbetriebe der Flächen zur Anpflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
5.2 Die mit einem Pflanzgut belegten Flächen auf der öffentlichen Grünfläche des Friedhofes sind an der nördlichen Grenze des Plangebietes sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. *orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroviense*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
5.3 Die mit einem Pflanzgut belegten Flächen auf privaten Grundstücken
- entlang der öffentlichen Grünfläche der Bauallee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes,
- an der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes,
- an der Grenze zu dem Fußweg an der Marienburg im Süden des Plangebietes,
sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. *orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroviense*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
5.4 Die mit einem Pflanzgut belegte Fläche auf dem privaten Grundstück im Norden des Plangebietes ist mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. *orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atroviense*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
5.5 Der mit einem Pflanzgut belegte Baum in der Allee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes ist in der Baumart der bestehenden Alleenbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang 12/14 zu pflanzen und wird Teil der Allee.
5.6 Die nicht überbauten Flächen der privaten Gärten sind dauerhaft als nutzbare Freizeitanlagen herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum (mind. Halbstamm) zu pflanzen.
5.7 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
5.8 Der vorhandene Wassergraben an der Straße „Kiebitzweide“ und seine Vegetation sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
(Für die in dem Bebauungsplan angegebenen räumlichen Einheiten A, B, und C)

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN / FRSTRICHTUNG**
1.1 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Frischrichtungen zulässig. Die Hauptfrischrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptkörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Frischrichtungen zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
2.1 Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (die obere Dachkante bzw. Attikakante des Flachdaches) und die Traufhöhen (der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Straßeneingangsfläche der öffentlichen Straße, über die das Grundstück erschlossen wird. Es gilt der Bereich dieser Straße, an den die Haupterschließung des Grundstücks angrenzt.
2.2 Bereich A (1-geschossige Bebauung): Die Firsthöhe/Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,50m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,30m festgesetzt.
2.3 Bereich B (1-geschossige Bebauung): Die Firsthöhe/Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,00m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf 6,00 bis 6,30m festgesetzt.
2.4 Bereich C (1-geschossige Bebauung): Die Firsthöhe/Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,50m festgesetzt. Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
3.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig:
3.2 Für untergeordnete Teilflächen, max. 20% der Wandflächen ohne die Fensterflächenanteile, dürfen andere Materialien (keine grelle Farbgebung) verwendet werden.

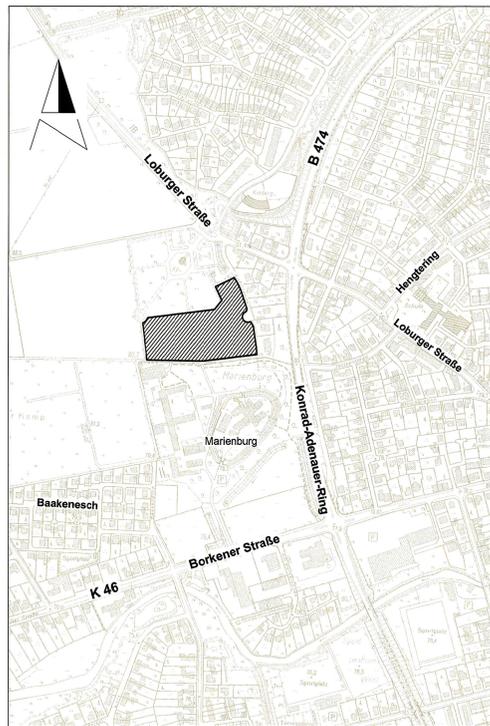
- DACHFORMEN**
4.1 Bereich A (1-geschossige Bebauung): Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Zeit-, Putz- und Satteldach (unter Ausschluss von Abwalmungen) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.
4.2 Bereich B (1-geschossige Bebauung): Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt.
4.3 Bereich C (1-geschossige Bebauung): Die Dachform, die Traufhöhe und die Farbgebung der Dächer werden nicht festgesetzt.
4.4 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig, wenn diesen ein solenergetisches Konzept zugrunde liegt.
- DACHEINDECKUNG**
5.1 Geeignete Dächer sind im Bereich A und B mit Dachpflaster (Ziegel) oder Dachtafel, in nicht glänzender Ausführung in Anlehnung an die folgenden Farben des RAL-Farbregisters, Edition 2017 einzudecken:
2001 Rotorange, 2010 Signalorange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8012 Rotbraun.
5.2 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
5.3 Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solenergetischen Nutzung zulässig.
- DACHAUSBILDUNG**
6.1 Dachbauten sind nur als Schrägdach, Flachdach oder Giebelgaube zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 80 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
6.2 Zweigiebel sind nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen - wobei die Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen muss - mit einer max. Breite von 4,00 m Außenmaß zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 80 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
6.3 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Gärten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.
6.4 Dachschächte (z.B. Dachterassen, Loggien) sind im Bereich A zur zum Friedhof gewandten Seite unzulässig.
6.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.

- GARAGEN / CARPORTS**
7.1 Das äußere Erscheinungsbild von Garagen und Carports hat sich in der Gestaltung an den Hauptkörper anzupassen.
7.2 Aneinander gebaute Garagen auf der Grundstücksgrenze sind in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.
- VORGÄRTEN**
9.1 Im Bereich des Vorgartens sind keine Mauern oder Mauerpfeiler zulässig.
9.2 Soll eine Einfriedung der Vorgärten erfolgen, so ist diese als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Elbe zugelassen) auszuführen. Eine Aufwühlung ist mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.
9.3 Zäune sind als Drahtzaun nur hinter den Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
9.4 Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
9.5 Abfallbehälter sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind - dauerhaft einzuräumen, so dass sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.
- EINFRIEDUNGEN AUSSERHALB VON VORGÄRTEN**
9.1 Zur Grundstücksgrenze außerhalb der Vorgartenbereiche sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Elbe zugelassen) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig sowie darin eingebundene Zäune.
9.2 Entlang der Fuß- und Radwege an dem Gelände der Marienburg im südlichen Bereich des Plangebietes sind die privaten Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen. Ein Zaun ist auf der dem Garten zugewandten Seite in die Hecke einzubinden. Zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen zulässig.

Hinweise

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodenreifeffekten können Bodendenkmäle (kulturgebietliche Bodendenkmäle, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verbindungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entstehen.
Einer Erhebung sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälischer Archäologischer Anzeiger für Bodendenkmäle, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälen unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsorte sind auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchB-NRW).
Der Archäologischer Anzeiger oder ein anderer Sachverständiger ist das Bestehen der betroffenen Grundstücke zu gestalten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.
- LÄRMSCHUTZ**
Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung des Baugebietes (s. Planzeichnung) ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung zu erörtern (Bauweise, Orientierung der Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen und geeignete schalldämmende Lüftungsanlagen zu installieren, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung zu gewährleisten.
- KAMPFITTEL VORKOMMEN**
Das Gebiet befindet sich im Kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.
- NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Trennsystem anzuschließen. Das Regenwasser wird in den ortsnahen Entwässerungsgraben an der Kiebitzweide eingeleitet, der im weiteren Verlauf in die Bielefeld mündet.
- TRAGFÄHIGKEIT DES BODENS**
Der Baugrund im Bereich des Bebauungsplans ist intoppes. Es wird empfohlen, im Bereich der künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrundeuntersuchung durchzuführen.
- NACHBARSCHAFT ZUR MARIENBURG**
Die Marienburg als gemeinnützige Institution vereint vielfältige Nutzungen wie Obstanbau, Werkstätten und Freizeitanlagen. Die Nutzung der Marienburg ist im Bebauungsplan nach außen kein es zehelnde bei Veranstaltungen zu berücksichtigen.
- ÜBERLÜTUNGSSCHUTZ**
Gemäß der Entwässerungssetzung der Stadt Coesfeld hat sich die der Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen erhebliche Folgen von Rückstau zu schützen.
Um die zukünftigen Gebäude auf naturrechtliche Weise gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erdreichsoberfläche zu legen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung u. Verkehr, Markt 8, 48683 Coesfeld, eingesehen werden.

Übersichtsplan



Zeichenerklärung

§ 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet A Baubereich

Maß der baulichen Nutzung

0.3	Grundflächenzahl GRZ	Baubereich	Geschosszahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Baugebiet	Bauweise
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	GRZ	

Bauweise

Baulinie Baugrenze
 nur Einzelhäuser zulässig
 Frischrichtung

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 verkehrsbenutzter Bereich
 F Fußweg
 R Radweg
 Parkplatz
 Parkanlage
 Friedhof

Flächen für Versorgungsanlagen
 öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung:
 Elektrizität
 Abwasser
 Wasser

Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Friedhof

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
 Anpflanzung von Bäumen
 Anpflanzung von Hecken
 vorhandener Baum
 entfallender Baum

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
 lärmvorbelasteter Bereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand) Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
 Fachbereich 60
 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, 10.07.2014

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinrechtlich bindend. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Oktober 2012.

Coesfeld, 31.07.2014
 öffentl. best. Vermerk

Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 152), zuletzt geändert am 22.04.1995 (BGBl. I, S. 499)
- BauO NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 656) in der z.Zt. gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.1996 (GV NW S. 929) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.1996 (GV NW S. 929) in der z.Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 20.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, 17.04.2013
 Der Bürgermeister
 Schriftführer

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungs-termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.04.2013 durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Bauplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 12.03.2013 bis zum 15.04.2013 stattgefunden.

Coesfeld, 17.04.2013
 Der Bürgermeister
 Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 18.07.2013 diesen Bebauungsplan-entwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Coesfeld, 18.07.2013
 Der Bürgermeister
 Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2013 bis zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Auf Grund einer fehlerhaften Bekanntmachung hat dieser Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2014 bis zum 08.06.2014 wiederholt öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 05.05.2014 über diesen Verfahrensschritt informiert.

Coesfeld, 08.06.2014
 Der Bürgermeister
 Schriftführer

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am 30.07.2014 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Coesfeld, 30.07.2014
 Der Bürgermeister
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.

Coesfeld, 4.07.2014
 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am 17.07.2014 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, 18.07.2014
 Der Bürgermeister
 Schriftführer

STADT
COESFELD

Bebauungsplan Nr. 126
„Wohnen an der Marienburg“

Maßstab 1:500
 Gemarkung Coesfeld-Stadt
 Flur 36
 1. Ausfertigung