

## Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Nr. 4 - Gartenbetriebe
  - Nr. 5 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - a) Höhenlage  
Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhen-NHN (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NW sind.
  - b) Traufhöhe  
Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schrittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachaußenkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel oder Hausvorbauten.
  - c) Firsthöhe  
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachaußenkante.

- 1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern 250 m<sup>2</sup> betragen.

- 1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 Abs. 1 und 4 BauNVO)  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- In der Fläche zwischen Straßengrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen (auch Zufahrtshäuser) nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

- 1.7 Vorkerfahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (Rw) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

- Lärmpegelbereich I und II  
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R<sub>w</sub>, res = 30 dB

- Lärmpegelbereich III  
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R<sub>w</sub>, res = 35 dB

- Lärmpegelbereich IV  
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R<sub>w</sub>, res = 40 dB

- Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit Nacht-Baurteilungspegeln von L<sub>r</sub> > 45 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- Für die von der Borkener Straße abgewandten Gebäudeseiten der künftigen Bebauung dürfen der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 und der Nacht-Baurteilungspegel ohne besonderen Nachweis, bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesondertes Nachweis vom Antragsteller erforderlich.

- 1.8 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 (4) BauNVO)  
Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauNVO gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt. Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbaugröße der Straße an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück.

- 1.9 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen / Geländeauffüllung (gem. § 9 Abs. 11 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)  
Tiefenliegende Grundstücksbereiche sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis auf den Bezugspunkt Endausbaugröße Erschließungsstraße aufzufüllen. Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich auf das Niveau 76,30 m NHN anzuheben. Alle Überläufe auf dem eigenen Grundstück, zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind durch Abbohrung herzustellen. Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen als Verbau oder zur Abfangung des Geländes sind ausgeschlossen.

- 1.10 Bepflanzung, Pflanzgebot und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)  
Bäume in der Verkehrsfläche  
Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

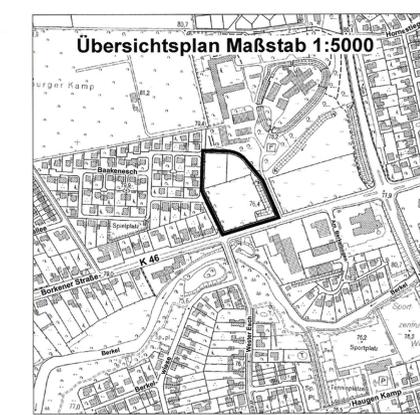
- Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen / Vorgärten  
Alle nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freizeitanlagen herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Vorgärten (Fläche zwischen der Straßengrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Bäume auf öffentlichen Grünflächen  
Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünlandfläche / Wiese zu nutzen. Aufschüttungen, die nicht für die geforderte Anpassung der Geländeoberfläche im Übergang zu der Wohnbebauung erforderlich sind oder Abgrabungen sind dort ausgeschlossen.

- Pflanzgebot / Heckenanpflanzungen  
Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf den privaten Grundstücken ist mit einer zweireihig versetzten Reihe aus Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) oder Hanfbuchen (*Carpinus betulus*) in der Qualität 2xv (Zfach verpflanzt) o.B. (ohne Erdballen), 125 cm - 150 cm (über 125 cm Wuchshöhe) zu bepflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

- Offentliche Grünfläche  
Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünlandfläche / Wiese zu nutzen. Aufschüttungen, die nicht für die geforderte Anpassung der Geländeoberfläche im Übergang zu der Wohnbebauung erforderlich sind oder Abgrabungen sind dort ausgeschlossen.

- Pflanzgebot / Heckenanpflanzungen  
Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf den privaten Grundstücken ist mit einer zweireihig versetzten Reihe aus Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) oder Hanfbuchen (*Carpinus betulus*) in der Qualität 2xv (Zfach verpflanzt) o.B. (ohne Erdballen), 125 cm - 150 cm (über 125 cm Wuchshöhe) zu bepflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.



Zäune sind in dieser Fläche nur als transparente Drahtzäune - von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt.

- 1.11 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die Anlagenbetreiber und die jeweiligen Grundstückseigentümer. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzungen sicherstellen.

### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

- 2.1 Gestaltung der Baukörper
  - a) Firststrichung, Firsthöhe, Traufhöhe  
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firststrichung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenerst und dem Haupterst ist ein Abstand von mind. 1,25 m (trotzrecht gemessen) einzuhalten.

- b) Dachform und Dachneigung  
Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer ausschließlich als gegengiebiges, versetztes oder Doppel-Pultdach zugelassen. Geneigte Dachflächen sind an einem Gebäude nur mit der gleichen Dachneigung zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich. Bei einseitig angeordneten Garagen sind gleiche Dachformen, Firststrichungen und Dachneigungen zu verwenden.

- c) Dacherschneitel, Dachaufbauten und Vorbauten  
Dacherschneitel, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchhäuser (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) sowie Vorbauten dürfen 50% der Hausbreite (Traufbreite) nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der gegenüberliegenden Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,25 m (trotzrecht gemessen) zum First (höchster Punkt des Daches) einhalten. Hausvorbauten sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig, wobei ein Abstand von 1,25 m (trotzrecht gemessen) zum First einzuhalten ist. Dachaufbauten für Spitzbodenräume (Dachraum über einem Dachgeschoss) sind ausgeschlossen.

- Bei Doppelhäusern müssen die Vorbauten und die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

- 2.2 Materialien und Farbgebung
  - a) Wohngebäude  
Als Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich roties Sicht-Verblendenwerk in Anlehnung an die Farbliste 3003, 3009, 3013, 3016, 3012 des Farbregisters des RAL-Institutes zulässig. Pro Gebäudesseite können max. 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

- Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dachendeckungen im Material und Farbton gleich sein.

- b) Dachflächen  
Geneigte Dächer sind mit Dachflanken, Dachziegeln od. Dachsteinen in den Farben rot oder braun, in Anlehnung an die Farbliste 3003, 3009, 3013, 3016, 3012 des Farbregisters des RAL-Institutes einzudecken. Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

- Bei der ebenfalls zugelassenen Verwendung von Solar- und Photovoltaik-Modulen zu nutzen.

- 2.3 Einfriedungen  
Entlang der öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Straßengrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune - von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt. Zur Anpflanzung sind nur heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Faldahorn zu verwenden.

- 2.4 Abfallbehälter  
Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

### 3. Hinweise

- a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

- b) Bei Bodenergriffen können Bodenkennmerkmale (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben etc.) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

- c) Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass eine Sondierung der Fläche insgesamt erforderlich ist. Die Überprüfung der Gesamtfläche wird vor Baubeginn erfolgen.

- d) Überflutungsschutz / Rückstaueicherung  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Grünflächen und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

- Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlichen Retentionstraum im öffentliche Straßensystem bereitzustellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswege vorzusehen.

- Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich der Grundstückseigentümer gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal zu schützen. Hierzu hat er Abfallstellen unterhalb der Rückstauhöhe durch funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß dem allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein.

- Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die vorhandene Straße liegen.

- e) Aufgrund der inhomogenen Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände ist für die Bereiche der künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrunderkundung durchzuführen.

- f) Für die Pflanzgruben der Straßenbäume sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 der Forschungsgeellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLB), zu berücksichtigen. Demnach muss jede Pflanzgrube mit einer Tiefe von mind. 1,50 m, einer Grundfläche von mind. 8 m<sup>2</sup> und einem Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> Substrat angelegt werden.

- g) 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, Coesfeld, nach vorheriger Terminabstimmung eingesehen werden.



## Zeichenerklärung

### § 9 Bau GB und BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

---

#### Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl GRZ	Baugebiet	Geschosszahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GRZ	Firsthöhe
FH = 88,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN	Bauweise	Dachneigung
TH = 85,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN		

---

#### Bauweise

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

---

#### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - verkehrsberuhigter Bereich

---

#### Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung:
  - Abwasser
- öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
- Verkehrsgrünfläche

---

#### Symbole

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- vorhandener Baum
- entfallender Baum
- Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

---

#### Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GR - Gehrecht LR - Leitungsrecht
- 78,95 Endausbauhen Erschließungsstraße in Metern über NHN
- 80,12 vorhandene Geländehöhen in Metern über NHN
- Geländehöhen in Metern über NHN siehe Textl. Festsetzungen 1.9
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen

---

#### Baugestalterische Festsetzungen

- 25°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Hauptfirststrichung

---

#### Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

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

**Entwurf und Bearbeitung:**  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 60  
Planung - Bauordnung

Coesfeld, 28.01.2016 i.A.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Juni 2015.

Coesfeld, 27.01.2016  
öffentl. best. Vermerk

**Verfahren**

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.2009 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW Nr. 295) in der zur Zeit gültigen Fassung
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) i. F. der Bekanntmachung vom 14.01.1999 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Landesgesetz LNW NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1998 (GV NW S. 926) in der zur Zeit gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26.03.2015 gemäß § 2 und § 2a i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 02.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 26.03.2015 gemäß § 2 und § 2a i.V. mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 02.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 28.01.2016 diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2016 bis 11.04.2016, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Coesfeld, 13.04.2016  
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am 19.05.2016 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen worden.

Coesfeld, 19.05.2016  
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am 21.06.2016 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, 21.06.2016  
Der Bürgermeister

Maßstab 1:500  
Gemarkung Coesfeld-Stadt  
Flur 36  
Ausfertigung