



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 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 668), 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.
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.
Landschaftsgesetz NRW (LGS) 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

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

TH Traufhöhe als Mindest- 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

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 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

GA

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 10 Flurnummer

Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer 85.00 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Baum Bestand

Vorgeschlagenes Gebäude 81 Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Geplante Straßenhöhen in Meter ü. NHN Mülltonnenauflastbereich

Flutmulde

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Verröhrung RRB/Tuskenbach Aufhebung Verröhrung RRB/Tuskenbach

Verlegung Verröhrung RRB/Tuskenbach

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfritrichtung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

2.1 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 aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

5.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzliste B) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

5.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen 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. 9 Pflanzen einer Art benachbart gepflanzt werden (Pflanzliste A).

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A Sträucher - vStr 3xv:

Cornus sanguinea Hartriegel

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenröhchen

Frangula alnus Gemeiner Faulbaum

Salix caprea Sal-Weide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Rosa canina Hundrose

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

B Bäume II. Ordnung - vBst 2xv:

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Salix caprea Sal-Weide

Sorbus aucuparia Vogelbeere

5.3 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.

5.4 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung belegen Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anlagen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendenmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben auszuführen:

3002 Karminrot 3003 Rubinrot 3004 Purpurrot 3011 Braunrot

Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandoberfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

2. DACHFORM / DACHNEIGUNG

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (25° - 40°) auszuführen.

3. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben einzudecken:

3002 Karminrot 3003 Rubinrot 3004 Purpurrot 3005 Weinrot 3011 Braunrot 7016 anthrazitgrau 7024 graphitgrau 7028 granitgrau

Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

4. DACHAUFBAUTEN

Dachschnitte 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.

5. 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

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodensfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) 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 DSGH NRW).

2. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.

3. 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 1989 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 Erdgeschossflächen auf eine Höhe von 0,25 - 0,50 m über der zugeordneten Entwässerungsstraße anzuzeigen. Entwässerungspunkte unterhalb dieser Höhe wie z.B. Lichtschächte, Kellerzugänge etc. sind entsprechend zu sichern.

4. RÜCKSTAUSCHERUNG

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

5. EINSICHTNÄHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Baubehörde und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

6. 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.

7. 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 Planunterlage entspricht der Planzeichnung des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Coesfeld, den 11.05.2017

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur M. Homann

Der Rat der Stadt hat am 19.05.2016 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 20.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung ist am 25.08.2016 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 22.08.2016 bis 23.09.2016 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Coesfeld, den 26.09.2016

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 10.11.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.11.2016 bis 23.12.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Coesfeld, den 03.01.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.

Coesfeld, den 28.04.2017

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 15.05.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.

Coesfeld, den 28.04.2017

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 15.05.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.

Coesfeld, den 28.04.2017

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 15.05.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.

Coesfeld, den 28.04.2017

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 15.05.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.

Coesfeld, den 28.04.2017

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 15.05.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.

Coesfeld, den 28.04.2017

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 15.05.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeschrieben.

Coesfeld, den 28.04.2017

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 12.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Coesfeld, den 15.05.2017

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Gemarkung: Coesfeld-Stadt
Flur: 017
Kataster Stand: Januar 2016 (ETRS89)

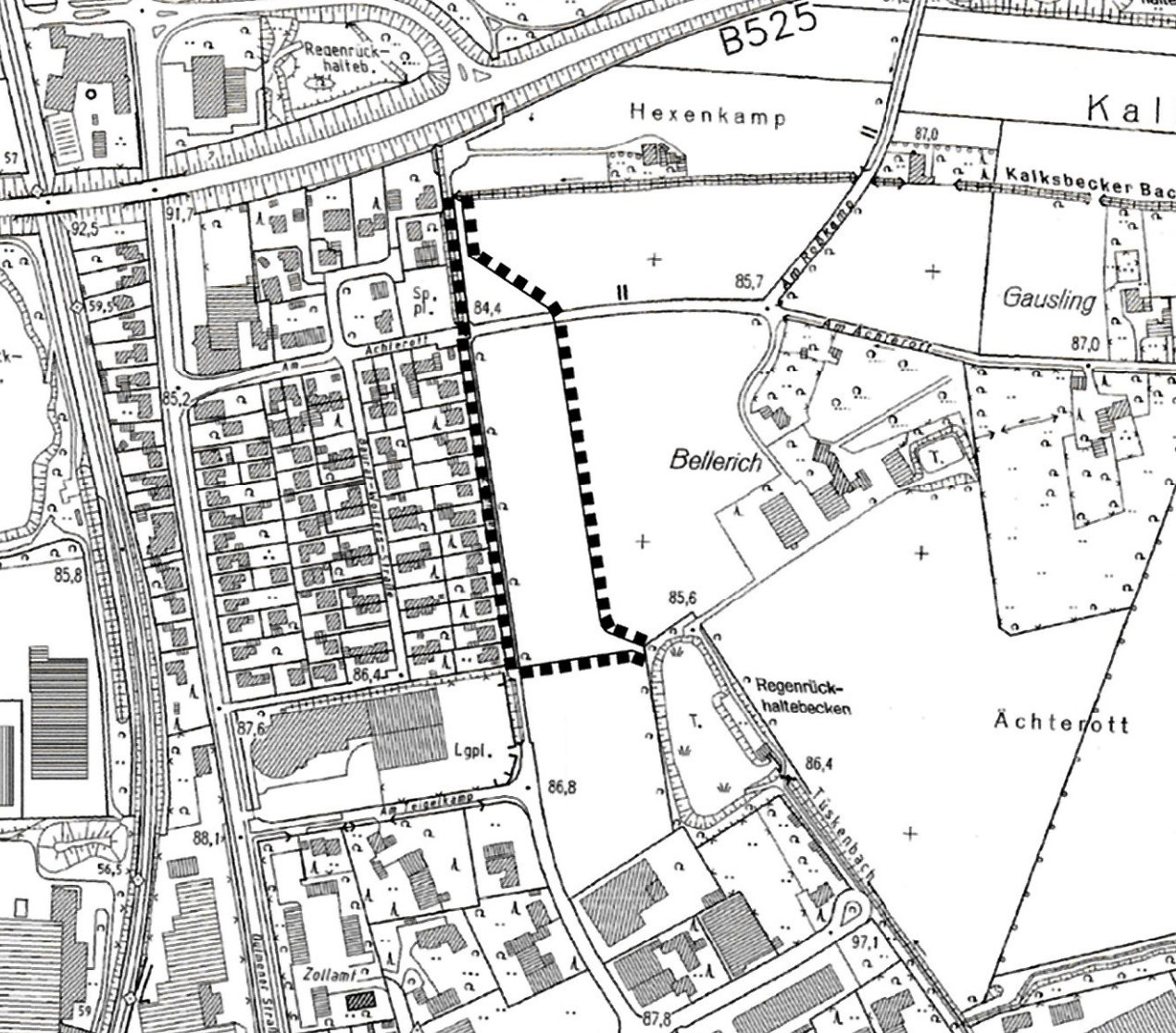


Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 140

"Wohnquartier östlich Erlenweg"

1. Ausfertigung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand: 24.01.2017

Bearb.: CLK/KW

Plangröße: 84 x 92

Maßstab: 1 : 500

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

Danper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)241 9409-0 · Fax +49 (0)241 9409-100