



## **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“ (rechtskr. 19.02.1965)**

In allen Gebieten müssen die Außenwandflächen der Bauvorhaben mit rotbuntem Mauerwerk verblendet werden. Einzelne Flächen können verputzt, mit Holz verkleidet oder mit Ziegelsteinen in der Farbskala gelb bis weiß verblendet werden.

Ausnahmen für die Gestaltung der Außenwandflächen siehe Beschreibung der einzelnen Gebiete.

Die Einfriedigung zur Straße hin hat durch Spriegelzaun oder lebende Hecke bis zu einer Höhe von 0,80 m zu erfolgen.

Ausnahmen für die Einfriedigung siehe Beschreibung der einzelnen Gebiete.

**Gebiet A** Eingeschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 3,30 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach.

**Gebiet B** 1 ½ geschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 3,50 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala blau bis schwarz.  
Garagen mit Flachdach.  
Die Ställe haben sich den Garagen anzugleichen.

**Gebiet C** 1 ½ geschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 3,50 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach.  
Die zugelassenen Ställe haben sich den Garagen anzupassen.  
Die bestehenden Ställe können weiterhin mit Satteldach bestehen bleiben.

**Gebiet D** 1 ½ geschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 3,50 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala dunkelrot bis braun.  
Garagen mit Flachdach.  
Die Ställe haben sich den Garagen anzugleichen.  
Die bestehenden Ställe können in der bestehenden Form erhalten bleiben.  
Die Außenwandflächen der Bauvorhaben in diesem Gebiet müssen hellgelb bis weiß behandelt werden. Einzelne Flächen können rotbunt verblendet oder mit Holz verkleidet werden.

- Gebiet E** 2 geschossige Wohnblocks.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 6,30 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala blau bis schwarz.  
Garagen mit Flachdach.  
Einfriedigungen an der Straße **nur** mit Rasenbordsteinen.
- Gebiet F** 2 geschossige Reihenhäuser als Wohneigenheime.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 6,30 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach.  
Einfriedigungen an der Straße und von der Straße bis zur Baulinie nur mit Rasenbordsteinen bzw. wie in der Zeichnung dargestellt.
- Gebiet G** 2 geschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Doppelhäuser.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 6,30 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach.  
Als Ausnahme wird an der Ecke Druffels Weg / Akazienweg eine Tankstelle zugelassen.
- Gebiet H** 3 geschossige Wohnblocks.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 9,20 m über Straßenkrone.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala dunkelbraun bis schwarz.  
Garagen mit Flachdach.

## Textliche Festsetzungen zur **6. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 12 „**Druffels Feld**“

(rechtskr. 25.08.1977)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- a) Bei unterschiedlicher Festsetzung der Geschosszahl (-u-) gibt die größere Zahl die höchstzulässige Geschosszahl, die kleinere die Mindestgrenze an.
- b) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Gebiet <b>A</b>	500 m <sup>2</sup>
Gebiet <b>B</b> II- bzw. IV geschossige Bauweise	1000m <sup>2</sup>
Gebiet <b>B</b> Hausgruppen	250 m <sup>2</sup>
- c) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens OKF darf im **Gebiet A** höchstens 0,5 m über Straßenkrone betragen. Bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zum Schmutzwasserkanal sind Ausnahmen bis zu 0,20 m zulässig.
- d) Garagen oder Stellplätze sind im **Gebiet A** nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie 5,0 m betragen muss.
- e) Im **Gebiet A** sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

- f) Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.
- g) Zur öffentlich rechtlichen Sicherung der Bauwiche (§§ 7 und 9 BauO NW) ist nördlich der Maria-Frieden-Kirche eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BBauG) festgesetzt. Die Fläche ist mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen.
- h) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 103 BauO NW)**

### Äußere Gestaltung der Baukörper (§ 103 Abs. 1 BauO NW)

- a) entfällt
- b) Im Gebiet **A** hat die Dacheindeckung in schwarzen Asbestzement-Schindeln zu erfolgen.
- c) Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur in massiver Bauweise mit Flachdach zulässig. Im Farbton sind sie den Vormauerziegeln der zugehörigen Gebäude anzupassen.
- d) Drenpel sind nur bis maximal 0,40 m Höhe zulässig.

### Einfriedigungen (§ 103 Abs. 4 BauO NW)

- a) In den Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen nicht zulässig.

## **3) Hinweise**

- a) Die gestrichelt dargestellten geplanten Grundstücksgrenzen und Grundrissflächen von geplanten Baukörpern sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

# **Textliche Festsetzungen zum Ergänzungsplan des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“**

**(rechtskr. 15.12.1979)**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

## **1) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9Abs. 1 BBauG und BauNVO)**

- a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 600 m<sup>2</sup> betragen.
- b) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der neu zu errichtenden Gebäude darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone betragen.
- c) Im gesamten Geltungsbereich sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- d) Wenn im Plan nicht anders dargestellt, sind Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- e) Bindung für die Erhaltung einer Baumgruppe bzw. einzelner Bäume:  
Die auf dem Grundstück Gemarkung Coesfeld Stadt, Flur 17, Flurstück 708 befindlichen und im Bebauungsplan ausgewiesenen Bäume bzw. Baumgruppen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauernd zu erhalten.

## **2) Hinweise**

Die Anlieger des 5 m breiten Wohnweges haben das Anbringen von Vorrichtungen für die Straßenbeleuchtung gemäß § 126 (1) BBauG auf ihrem Grundstück zu dulden.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 103 BauO NW**

- a) Die Wohngebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden, Giebelflächen dürfen verbrettert oder verschiefert werden. Darüber hinaus können bis zu 10% der Außenwandflächen in anderen Materialien gestaltet werden.
- b) Garagen sind nur in massiver Bauweise, im Bauwisch nur mit Flachdach zulässig.
- c) In den Flächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen nicht zulässig.

## **Textliche Festsetzungen zur 13. Änderung des Bebauungspl. Nr. 12 „Druffels Feld“ (rechtskr. 15.11.1997)**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

#### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO, die unter der Nummer 2 und 3 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Änderungsplanes.

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplangebiet eine besondere Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. § 6 der Landesbauordnung bleibt unberührt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO diese um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### 3. Ein- und Ausfahrten

Entlang des Druffels Weges -K58- sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge parallel zur Straßenführung anzuordnen.

Eine unmittelbare Zufahrt von den einzelnen Stellplätzen zur Straße ist nicht zulässig.

### **B. Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW)**

#### 1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Änderungsplangebiet unzulässig.

#### 2. Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Außenwände der Baukörper sind in Putz- oder Verblendmauerwerk auszuführen.

### **C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz**

1. Das Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen der Verrieselungsfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche zuzuführen.

2. Bei dem Mulden- und Rigolensystem sowie bei der Verrieselungsfläche handelt es sich um Abwasseranlagen, die von der Stadt Coesfeld betrieben werden. Die Systeme haben dem Stand der Technik zu entsprechen.

3. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist die Stadt Coesfeld verpflichtet.

## Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“

### 14. Änderung / Teilbereich A - Akazienweg -

Für den **Teilbereich A** gelten ausschließlich folgende Festsetzungen:

In allen Gebieten müssen die Außenwandflächen der Bauvorhaben mit rotbuntem Mauerwerk verblendet werden. Einzelne Flächen können verputzt, mit Holz verkleidet oder mit Ziegelsteinen in der Farbskala gelb bis weiß verblendet werden.

Die Einfriedigung zur Straße hin (in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) hat ausschließlich durch lebende Hecken bzw. durch Zäune eingebunden in Hecken zu erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen oder Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Änderungsplanes.

**Gebiet B** Eingeschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe max. 3,75 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala blau bis schwarz.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.

**Gebiet C** Eingeschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe max. 3,75 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.

## Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Druffels Feld“

### 14. Änderung / Teilbereich B - Lärchenweg/Stadthagen/Buchenweg

-

Für den **Teilbereich B** gelten ausschließlich folgende Festsetzungen:

In allen Gebieten müssen die Außenwandflächen der Bauvorhaben mit rotbuntem Mauerwerk verblendet werden. Einzelne Flächen können verputzt, mit Holz verkleidet oder mit Ziegelsteinen in der Farbskala gelb bis weiß verblendet werden.

Ausnahmen für die Gestaltung der Außendach- und Wandflächen siehe Beschreibung der einzelnen Gebiete.

Die Einfriedigung zur Straße hin (in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) hat ausschließlich durch lebende Hecken bzw. durch Zäune eingebunden in Hecken zu erfolgen.

**Gebiet A** Eingeschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe max. 3,75 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.

**Gebiet B** Eingeschossige Wohneigenheime in offener Bauweise als Einzelhäuser.  
Traufenhöhe max. 3,75 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala blau bis schwarz.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.

**Gebiet F** Zweigeschossige Reihenhäuser (Hausgruppen) als Wohneigenheime.  
Traufenhöhe einschließlich Sockel bis 6,30 m über Straßenkrone.  
Dachaufbauten sind bis max. 70 % der Fassadenlänge und mit einem Rücksprung von mind. 1,00 m (horizontal gemessen) zwischen Fassade und Außenwand der Dachaufbauten als Flachdachgauben zulässig. Der Abstand (lotrecht gemessen) zwischen dem First und den Dachaufbauten muss mind. 0,40 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Dachhaut Dachziegel, Farbskala hellbraun bis dunkelbraun.  
Garagen mit Flachdach. In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstliegenden Baugrenze / Baulinie bzw. deren gedachter Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze (=Vorgarten) sind Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Garagen innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche.  
Untergeordnete bauliche Anlagen sind mit von den Festsetzungen abweichenden Dachneigungen oder mit einem Flachdach nur außerhalb der Vorgärten zulässig.  
Als Material für die Dachaufbauten ist ausschließlich Schiefer schwarz /anthrazit oder naturbelassenes Zinkblech zugelassen.