

# Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet WA**, § 4 BauNVO  
 Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der WA, WA<sub>1</sub> bis nach § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 4 Garagenbetriebe Nr. 5 Trafikstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**21 Höhenlage baulicher Anlagen**  
 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden in den jeweiligen Bereichen der Flächennutzung in Meter über NN (Normalhöhennull) festgesetzt.
- 22. Traufhöhe**  
 Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der Traufhöhe der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und NN. Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern mit und ohne zurückspiegelndem Gelände- oder Staffelschoss muss die höhenstetige Schrittlinie die Traufhöhe erhalten.
- 23. Firsthöhe**  
 Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der Schrittlinie der Dachhaut der Dachflächen und NN. Bei Flachdächern gilt die Differenz zwischen der Oberkante des höhenstetigen Dachaufsatzes und NN als Firsthöhe. Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauNVO sind.
- 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in allen Allgemeinen Wohngebieten auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.
- 4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abfallordnungen zulässig sind, sind mit Ausnahme von nicht überdeckten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und städtebaulicher Baugrenze und deren gedachter städtebaulicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Abfallbehälter sind einzuhäusen oder allseitig anzugraben.
- 5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbauten Flächen oder in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der hinteren Grundstücksgrenze auszubilden. Garagen Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsfläche, so ist ein Abstand von mindestens 0,50 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,60 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.
- 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Für die mit GFL, GFL, gleichwertigen Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:  
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Betreuer von Ven- und Versorgungsleitungen.
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Innerhalb der genehmigten Abgrenzung der Lärmprognose (LPB) II, III und IV müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht zur vollständigen Aufhebung von Menschen verursachten Räumlichkeiten im Sinne von § 48 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BAU NRW) die Anforderungen an die erlaubten Schalleistungen gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmprognosen nach DIN 4109/110 Schallschutz im Hochbau/ Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmprognosen folgende Schalldämmwerte aufweisen:  
 Lärmpegel Außenbereich erforderliche bewertete Schalldämmung der Außenbauteile (R<sub>w</sub>) (dB(A))  
 I 56-60 30 30  
 II 61-65 35 35  
 III 66-71 40 40
- In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der genehmigten Abgrenzung der Lärmprognose II bis IV mit Ausrichtung zum südlichen Schwingung sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fenstern außerhalb des LPB II liegen.
- 7.2** Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmwerte für Außenbauteile angestrebt werden können.
- 8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)**  
**Öffentliche Grünfläche Spielfeld**  
 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfeld ist auf einer Fläche von 200 qm vorrangig an den Rändern mit Flächen der Planfläche 4 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Das Weiten sind insgesamt 4 Bäume der Pflanzzeit 2, SU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Die Bäume sind für Spielplätze und dementsprechenden Fußplatz genutzt. Flächen sind als Intensivrasen anzulegen. Die Fläche ist gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen durch eine Zaunanlage abzugrenzen.
- 9.2 Öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall**  
 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall bleibt der natürlichen Entwicklung von Wildkräutern überlassen. Es ist eine entsprechende Einsatz mit einer Geisler / Wildkrautermischung vorzunehmen.
- 9.3 Private Grünfläche Lärmschutzwall**  
 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist pro Grundstück auf 20 % der jeweiligen Grünfläche mit Flächen der Planfläche 4 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Durch die Anpflanzung darf die Stabilität des Walls nicht beeinträchtigt werden.
- 9.4 Anpflanzung von Straßenbäumen**  
 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 20 Einzelbäume heimischer bodenständiger Art der Planfläche 1, SU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, auf den vorgegebenen Standorten zu pflanzen. Abweichungen von diesen Standorten sind durch die Stadt als Träger der Baubehörde bis zu 3,00 m zulässig. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 2 x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.5 Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken**  
 Pro neu gebildeten Baugrundstück sind mindestens ein Baum heimischer bodenständiger Art der Planfläche 2, SU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete einseitige Schrittböden, innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche zweiseitige Schrittböden 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter gemäß Planfläche 3 in maximal 2,00 m Höhe zu entwickeln und zu erhalten.
- 9.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
**9.7.1 Vorgartenflächen**  
 Bereiche zwischen städtebaulicher Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mindestens zu 50 % als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- 9.2 Öffentliche Grünfläche A**  
 Innerhalb der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche ist eine Anlage für die Regenwasserentsorgung vorzusehen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche die notwendigen technischen Anlagen zulässig. Die Flächenbereiche sind in einer Größe von 10 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Planfläche 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein notwendiger Bewässerungssystem ist in wasserundurchlässiger Decke auszuführen. Nicht genutzte oder befallene Flächenbereiche sind als Extensivrasen anzulegen.
- 9.3 Öffentliche Grünfläche B**  
 Innerhalb der mit B im Kreis gekennzeichneten Fläche ist ein Straßensanierungsplan in naturnahem Ausbau anzulegen. Die Fläche ist in einer Gesamtlänge von 400 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Planfläche 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht genutzte oder befallene Flächenbereiche sind als Extensivrasen anzulegen.

**D PFLANZLISTEN**

**Pflanzliste 1 - Straßenbäume**

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Tilia cordata 'Rancher'	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:  
Hochstamm 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Unterpfanzung in den Baumscheiben:  
Bodenbedeckende Rosen, 5 Stück/qm  
Tropfen  
Kriechsp

**Pflanzliste 2 - Bäume auf den Grünflächen und Privatgrundstücken**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbere
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzqualität:  
Hochstamm 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

**Pflanzliste 3 - Schnitthecken**

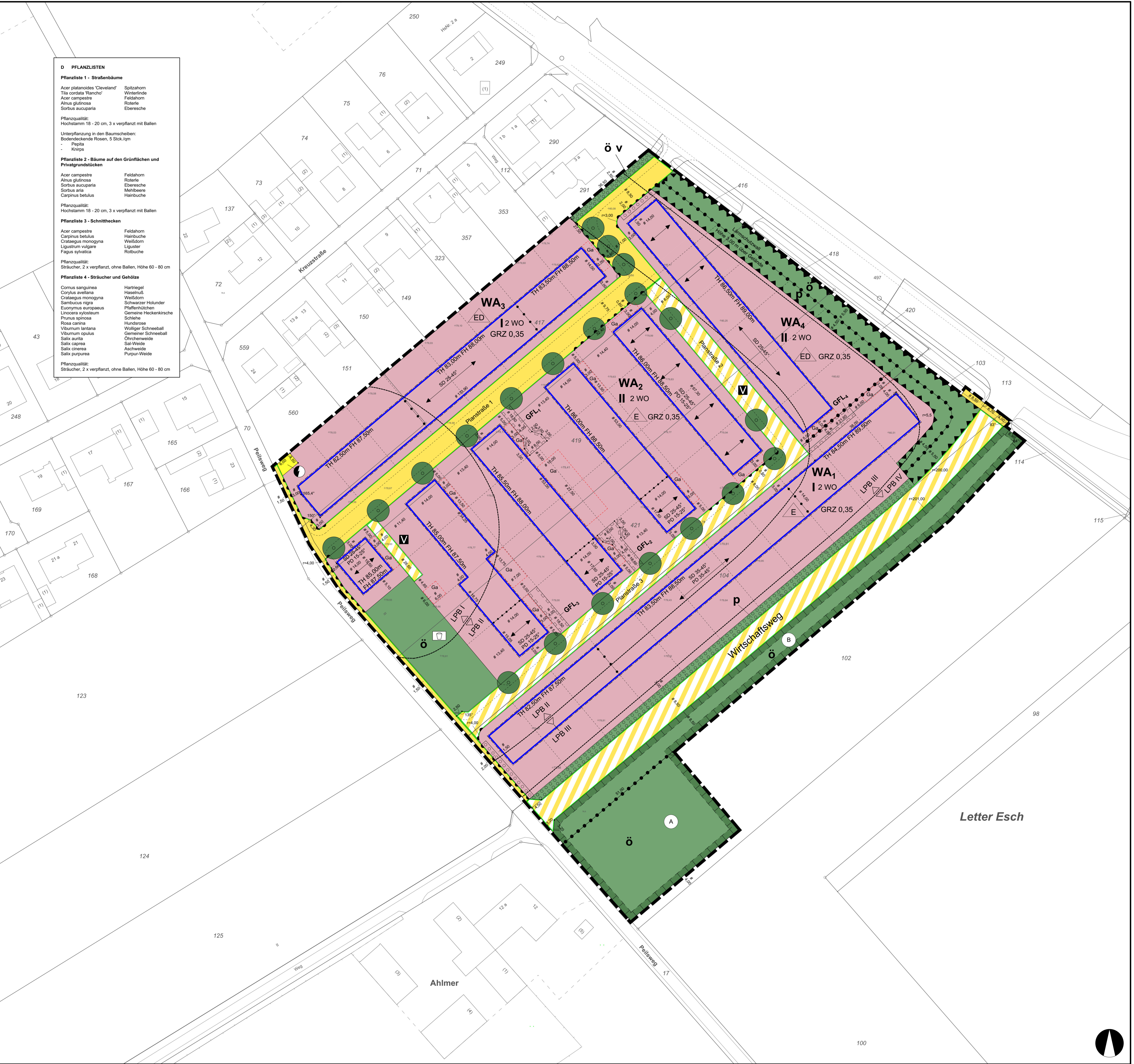
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Wildrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität:  
Schnitthecke 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm

**Pflanzliste 4 - Sträucher und Gehölze**

Cornus sanguinea	Hartweige
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pflaumerle
Prunus spinosa	Schlehe
Hedera helix	Heckenkirsche
Salix caprea	Hundrose
Viburnum lantana	Wittiger Schneeball
Gemeiner Schneeball	Gemeiner Schneeball
Salix aurita	Salikweide
Salix caprea	Salikweide
Salix cinerea	Aischweide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Pflanzqualität:  
Schnitthecke 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm

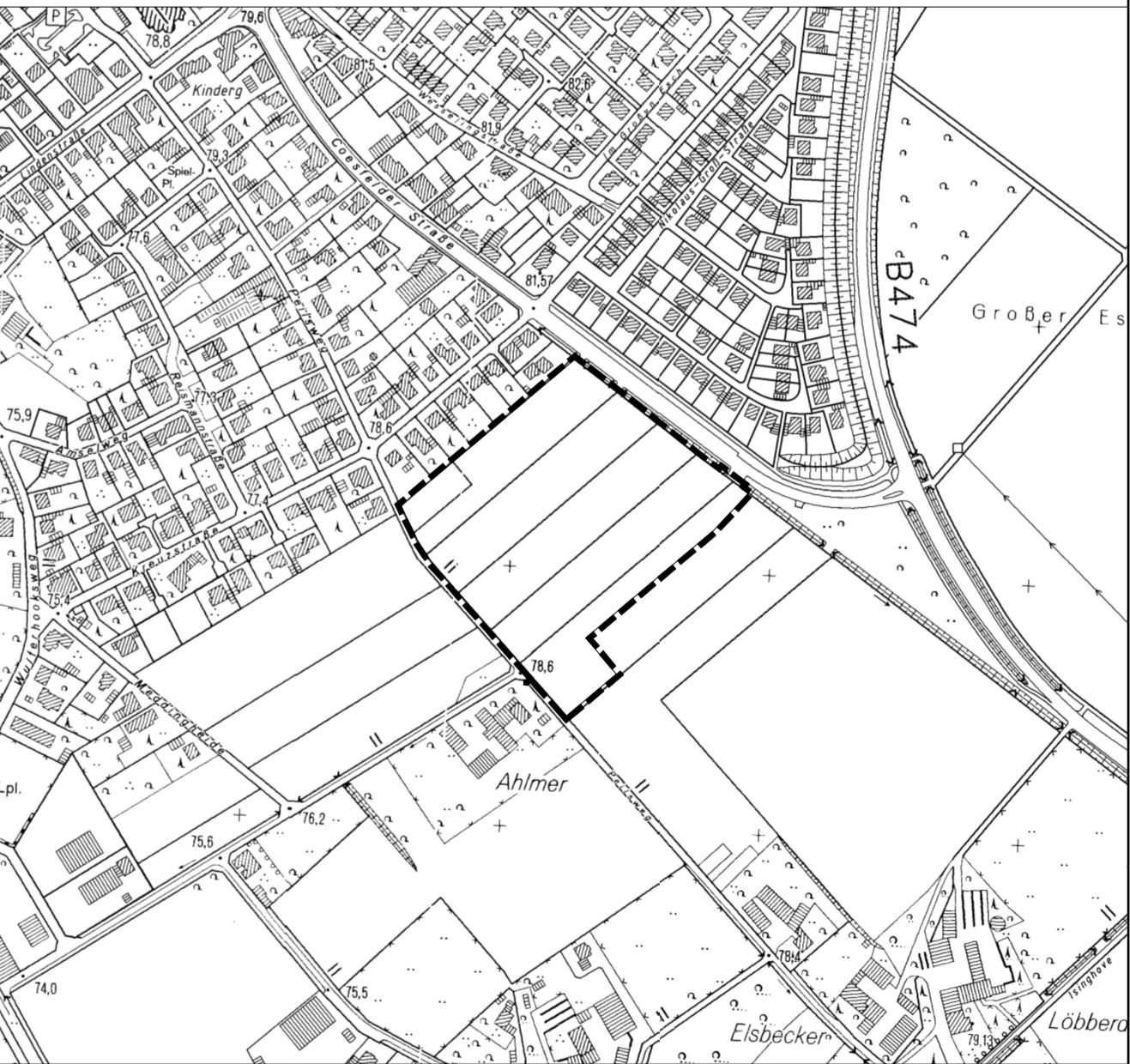


# Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 BauGB, § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO))**
- WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet  
 2 WO Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
- GRZ 0,35** Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 TH 86,00cm maximale Traufhöhe in Metern über NNH  
 FH 88,50cm maximale Firsthöhe in Metern über NNH
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- E** nur Einzelhäuser zulässig  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**B** Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**
- GA** Straßenverkehrsfläche  
**GFL** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
**V** Straßenbegrenzungslinie  
**V** Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich  
**W** Zweckbestimmung Wirtschaftsweg  
**○** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- GA** Fläche für Versorgungsanlagen  
**○** Zweckbestimmung Elektrizität  
**G** Grünflächen  
**ö** Öffentliche Grünfläche  
**p** Private Grünfläche  
**v** Verkehrsgrün  
**□** Zweckbestimmung Spielfeld
- Planungen, Nutzungsbestimmungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- A** Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 siehe textl. Festsetzungen unter A 9.  
**○** Anzupflanzender Baum  
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichnungen**
- Ga** Umgrünung von Flächen für Garagen  
**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen unter A 6.)  
**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb überbaubarer Flächen  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher baurechtlicher Festsetzungen innerhalb überbaubarer Flächen  
 - - - - - Umgrünung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
 - - - - - Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung  
 ← → Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
 SD 35:46° Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach) mit minimaler und maximaler Dachneigung in Grad
- Bestandsangaben**
- 342 279 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern  
 41 Gebäude mit Hausnummer  
 - - - - - Lärmpegelbereich  
 - - - - - Bestandshöhen ü. NNH

Letter Esch

# Übersichtsplan Maßstab 1:5000



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - (BauNVO)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BAU NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestimmungen und die Darstellung des Planmäßigen - Flächennutzungsverordnung - (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

**Entwurf und Bearbeitung**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes erfolgt durch  
 Büro RaumPlan  
 Lillstraße 10-12  
 52064 Aachen

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.  
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Die Flurstücksgrenzen entsprechen dem Katasterbestand vom 02.09.2015.

Öffentl. best. Verm.-Ing.

**Verfahren**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 8. November 2019 gemäß § 2 und § 2a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
 Dieser Beschluss ist am 14. Januar 2019 öffentlich bekannt gemacht worden.

Für diesen Bebauungsplanentwurf ist am 11. Februar 2019 die öffentliche Darlegung- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.  
 Die Unterzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 22. Januar 2019 bis einschließlich 20. Februar 2019 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 11. April 2019 die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. April 2019 bis einschließlich 22. Mai 2019 zu jedem Einsichtnahme öffentlich auslegen.  
 Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einlegung der Bauanträge gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB i.V. mit dem § 7 und 41 GO NRW am 26. September 2019 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 98 Abs. 4 BauNVO sind die schriftlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplänen aufzunehmen worden.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.  
 Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 Schriftführer

Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 Schriftführer

Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 Schriftführer

Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 Schriftführer

Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
 Schriftführer

**STADT COESFELD**

**Bebauungsplan Nr. 138**

**-Wohngebiet Meddingheide II-**

**Ausfertigung**

**Flurstücksgrenzen**

**Gemarkung Lette**

**Flur 15, 17**

**Maßstab 1:500**

0 5 10 20 30 40 50 m