Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete WA_1 - WA_3 (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA_1 - WA_3 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugspunkt der Festsetzungen ist der mittig vor dem jeweiligen Grundstück liegende zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar angrenzend an das Grundstück. Bei Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (GFL-Flächen) gilt jeweils der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Anschlusses der für die Erschließung erforderlichen GFL-Fläche. Für Grundstücke, die über die Flächen GFL_{1-3} erschlossen werden, dürfen die festgesetzten Höhen um 30 cm überschritten werden.

2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Höhe des Bezugspunktes. Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern mit und ohne zurückspringendem Geschoss oder Staffelgeschoss muss die höchstgelegene Schnittlinie die Traufhöhe einhalten.

2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachfläche und der Höhe des Bezugspunktes. Bei Pultdächern gilt die Differenz zwischen der Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses und der Höhe des Bezugspunktes als Firsthöhe. Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW 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 Abstandflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter straßenparalleler Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren 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 ausgeschlossen. Grenzen Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 0,60 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_1 - GFL_3 gekennzeichneten Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II, III und IV müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau/ Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegel-bereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R'w, res [dB(A)] Wohnräume	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 77	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II bis IV mit Ausrichtung zum südlichen Wirtschaftsweg sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden 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 Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz"
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist auf einer Fläche von 200 qm vorrangig an den Rändern mit Sträuchern der Pflanzliste 4 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Des Weiteren sind insgesamt 4 Bäume der Pflanzliste 2, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen nicht für Spielgeräte und dement. sprechenden Fallschutz genutzten Flächen sind als Intensivrasen anzulegen. Die Fläche ist gegenüber angrenzenden Verkehrsflächen durch eine Zaunanlage abzugrenzen.

8.2 Öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall"
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall" bleibt der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren überlassen. Es ist eine entsprechende Einsaat mit einer Gräser / Wildkrautermischung vorzunehmen.

8.3 Private Grünfläche „Lärmschutzwall"
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall" ist pro Grundstück auf 20 % der jeweiligen Grünfläche mit Sträuchern der Pflanzliste 4 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Durch die Anpflanzung darf die Stabilität des Walls nicht beeinträchtigt werden.

8.4 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 20 Einzelbäume heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 1, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, auf den vorgegebenen Standorten zu pflanzen. Abweichungen von diesen Standorten sind durch die Stadt als Träger der Baulast bis zu 3,00 m zulässig. Innerhalb eines Straßenabschnittes sind Bäume einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

8.5 Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
Pro neu gebildetem Baugrundstück ist mindestens ein Baum heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 18 - 20 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete einreihige Schnitthecken, innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche zweireihige Schnitthecken 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste 3 in maximal 2,00 m Höhe zu entwickeln und zu erhalten.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Vorgartenflächen
Bereiche zwischen straßenseitiger 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 Regenwasserversickerung vorzusehen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche die notwendigen technischen Anlagen zulässig. Die Randbereiche sind in einer Gesamtfläche von 400 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein notwendiger Bewässerungsweg ist in wassergebundener Decke auszuführen. Nicht genutzte oder bepflanzte Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.

9.3 Öffentliche Grünfläche B
Innerhalb der mit B im Kreis gekennzeichneten Fläche ist ein Straßenseitengraben in naturnahem Ausbau anzulegen. Die Fläche ist in einer Gesamtfläche von 400 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht genutzte oder bepflanzte Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 89 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 BauGB

1. Stellung baulicher Anlagen
Die festgesetzten Stellungen baulicher Anlagen entsprechen den Firstrichtungen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. Baukörpergestaltung
2.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufe und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
2.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

3. Materialien und Farbgebung
3.1 *Wohngebäude*
Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind im Bereich der WA_1, WA_2 und im WA_3 als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen
- rot: 3002 - 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031

Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. In den WA_1 bis WA_3 sind generell nur zurückhaltende, nicht grelle Farbgebungen zulässig.
3.2 *Garagen und andere Nebengebäude*
Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Aneinander gebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung zulässig.

4. Dachgestaltung
4.1 Es sind nur die Dachformen entsprechend des Einschriebes in den entsprechenden Baufenstern zulässig.
4.2 In den Baufenstern ohne Einschrieb sind mit Ausnahme von Pultdächern alle Dachformen zulässig.
4.3 Pultdächer sind auch mit Gegenpult oder mit einer maximal 3,00 m tiefen Dachtiefe auf der Hochseite des Pultdaches zulässig.
4.4 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3009, 8012

Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig.
4.5 Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.
4.6 Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

5. Dachaufbauten
5.1 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Trauflänge nicht überschreiten.
5.2 Dachgauben sind nur als Schleppgauben, Flachdachgauben oder Giebelgauben zulässig.
5.3 Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.
5.4 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
5.5 Bei Dachneigungen unterhalb von 30° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

6. Einfriedungen
6.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
6.2 Mit Ausnahme des WA_3 darf die Hecke zu öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Innerhalb des WA_3 sind zu den Planstraßen 1 und 3 Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
6.3 Die Abgrenzung der privaten Grünfläche zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall darf nur durch standorttypische Heckenpflanzungen erfolgen.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

2. Kampfmittelvorkommen
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Niederschlagswasser
Unbelastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen ist dem Regenrückhaltebecken bzw. der Versickerungsanlage innerhalb des Plangebietes zuzuleiten.

4. Überflutungsschutz
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

5. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld" im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord".

6. Plandarstellung
Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Rechtsgrundlagen
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, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

8. Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept

8.1 Energieeffizienz und Klimaschutz
„Coesfeld macht Klimaschutz" so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

8.2 Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

8.3 Außenanlagengestaltung
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Straßenbäume

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

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

Unterpflanzung in den Baumscheiben:
Bodendeckende Rosen, 5 Stck./qm
- Pepita
- Knirps

Pflanzliste 2 - Bäume auf den Grünflächen und Privatgrundstücken

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

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

Pflanzliste 3 - Schnitthecken

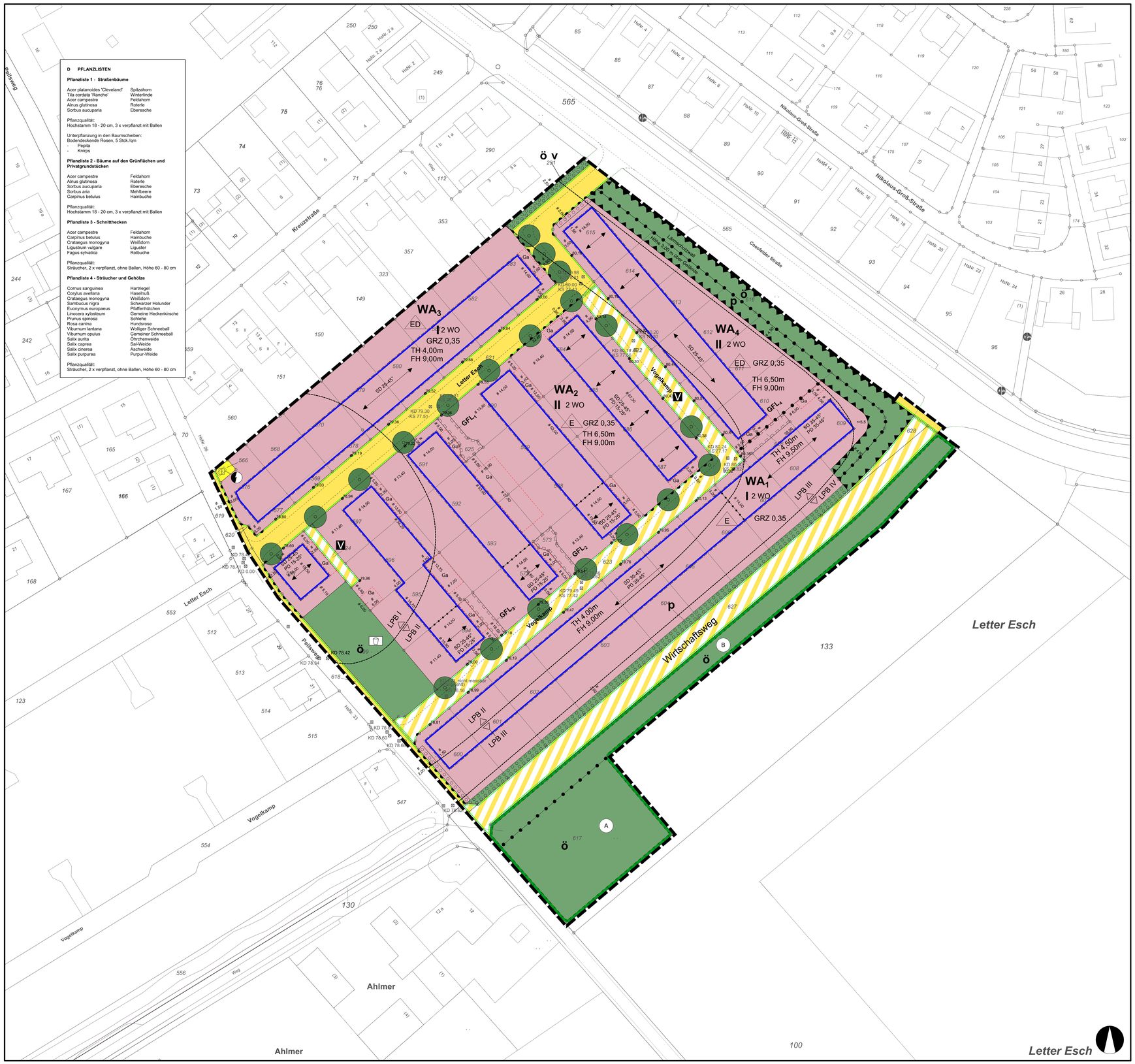
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

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

Pflanzliste 4 - Sträucher und Gehölze

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix aurita	Ohrchenweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpur-Weide

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



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 4 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA_1 — Allgemeines Wohngebiet
- 2 WO — Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,35 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 86,00m — maximale Traufhöhe in Metern über NHN
- FH 88,50m — maximale Firsthöhe in Metern über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg — 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)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- ö — Öffentliche Grünfläche
- p — Private Grünfläche
- v — Verkehrsgrün
- Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A — siehe textl. Festsetzungen unter A 9.
- Anzupflanzender Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

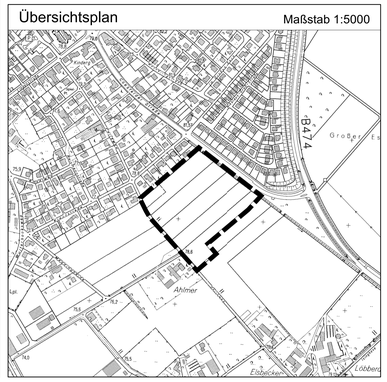
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen
- GFL_1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen unter A 6.)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Festsetzungen innerhalb überbaubarer Flächen
- Umgrenzung 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 35-45° / PD 35-45° — Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach) mit minimaler und maximaler Dachneigung in Grad
- TH 6,50 / FH 9,00 — Maximale Traufhöhe bzw. Firsthöhe ü. Bezugspunkt
- 79,50 — Bezugspunkt ü. NHN

Bestandsangaben

- 342 | 279 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 41 — Gebäude mit Hausnummer
- Lärmpegelbereich

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 GV NRW S. 421) 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Entwurf und Bearbeitung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes erfolgt durch

Büro RaumPlan
Lüttcher Straße 10-12
52064 Aachen

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ...

i.A. .....

Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von ..... .

Coesfeld, ...

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur"in

Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 18.02.2021 gemäß § 2 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, ...
Die Bürgermeisterin

i.A. .....

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ..... als Satzung beschlossen worden.

Coesfeld, ...

.....
Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan ist am ..... 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, ...
Die Bürgermeisterin

i.A. .....

Entwurf zum Satzungsbeschluss
25.03.2021

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 138 - 1. Änderung -Wohngebiet Meddingheide II-

Ausfertigung

Gemarkung Lette
Flur 15, 17

Maßstab 1:500

0 5 10 20 30 40 50 m