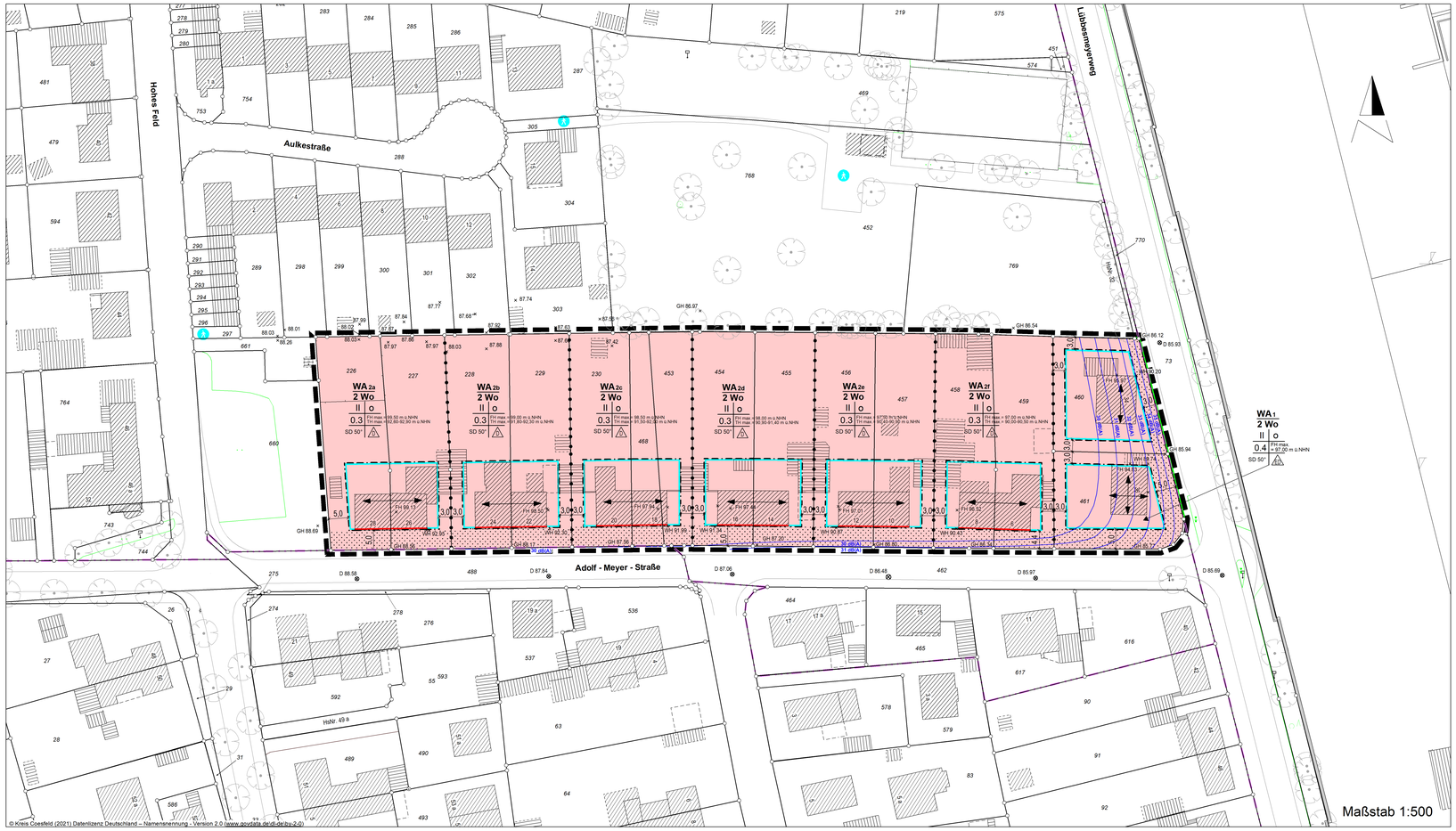


© Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
WA_1	Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzungen A 2.3
2 Wo	maximal 2 Wohnungen je Gebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.3	Grundflächenzahl GRZ
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
TH max. 92,60-92,90 m ü.NHN	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)
FH max. 99,50 m ü.NHN	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

△	nur Doppelhäuser zulässig
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
O	offene Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

⊗ 88.58	Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) (keine festgesetzten Höhen) Erschließungshöhe: Kanaldeckel
× 88.69	vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (Normalhöhennull)
GH	vorhandene Geländehöhe (keine festgesetzten Höhen)
WH	vorhandene Wandhöhe (Traufhöhe) (keine festgesetzten Höhen)
FH	vorhandene Firsthöhe (keine festgesetzten Höhen)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
31 dB(A) 30 dB(A)	Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018 (siehe textliche Festsetzung A 4.1)
	Vorgarten
3,0	Bemaßung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

50°	zulässige Dachneigung
SD	Satteldach

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

19	Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
	Nebengebäude und Garagen (Bestand)

VERFAHREN

Vorlage 378/2021
Anlage 3

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 August 2021.

Coesfeld, ...

.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur:in

Entwurf und Bearbeitung:

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ...

i.A. .....

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 27.02.2020 gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2020 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. .....

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) In Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl Teil I), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015
Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. AndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016
Hauptsatzung der Stadt Coesfeld
- in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

2.1. Höhenlage der Gebäude

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhen (TH) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Ausbauten zulässig (s. B 2.2).

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

2.2. Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das II. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14. Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1. Ruhender Verkehr

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten ist maximal 1 Stellplatz pro Hauptgebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Hauptgebäude. Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig (s. B 5).

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehauste, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

4.1. Straßenverkehrslärm

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-2 (2018-01) zu bestimmen.

Die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile sind nach DIN 4109-2 (2018-01) festgesetzt. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch eine:n staatlich anerkannte:n Sachverständige:n für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (0-10°) sind extensiv zu begrünen.

Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden.

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrünten Dachflächen zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(gem. § 89 BauO NRW)

1. Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen ist Sicht- / Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

Die Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen.

2. Dachgestaltung

2.1. Material

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2.2. Dachneigung

Die Regelungen der Dachneigung (Satteldach 50°) gelten nicht für untergeordnete Nebengebäude und untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m², wenn diese als Flachdach (0-10°) ausgeführt werden (Verweis auf TF 5.1). Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes um mindestens 3 m unterschreiten.

2.3 Stellung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 kann von der vorgegebenen Firstrichtung ausnahmsweise um 15° abgewichen werden, um die straßenseitige Traufinie parallel zur östlich angrenzenden Erschließungsstraße (Lübbesmeyerweg) auszurichten.

2.4 Dachaufbauten

Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf 75 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur als Schleppgaube und Flachdachgaube zulässig.
Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3 Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten (s. C 6).

4 Einfriedungen

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen zulässig.

5 Gestaltung der Freiflächen und Vorgärten

Sonstige Freiflächen, insbesondere mindestens 50 % des zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartens, sind als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

C HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß

Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. WASSER

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die 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.

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 die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

3. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass Bombardierung für die Grundstücke bestehen. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

5. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung ist erst vorzunehmen, wenn die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben.

6. ENERGETISCHE SANIERUNG VON GEBÄUDEN

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 (14) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Dämmung und des Fassadenmaterials und/oder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

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.

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.

Außenanlagengestaltung

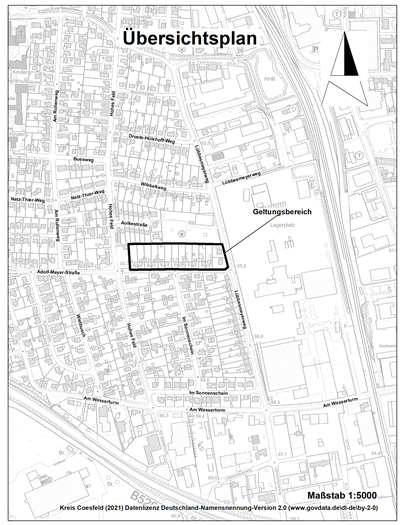
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

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



STADT COESFELD

Entwurf zum Sttzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II
„Adolf-Meyer-Straße"
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 11
Ausfertigung