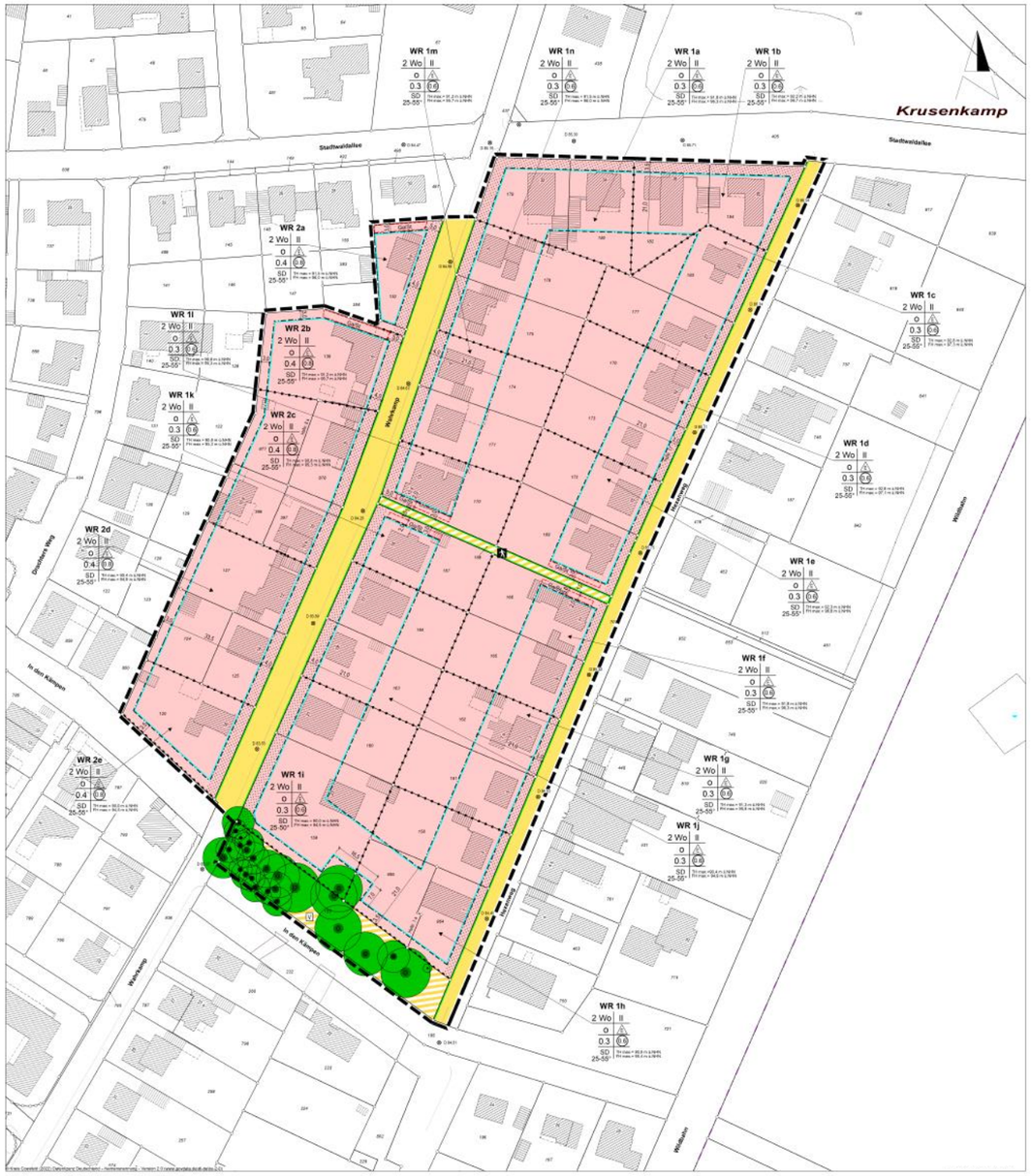
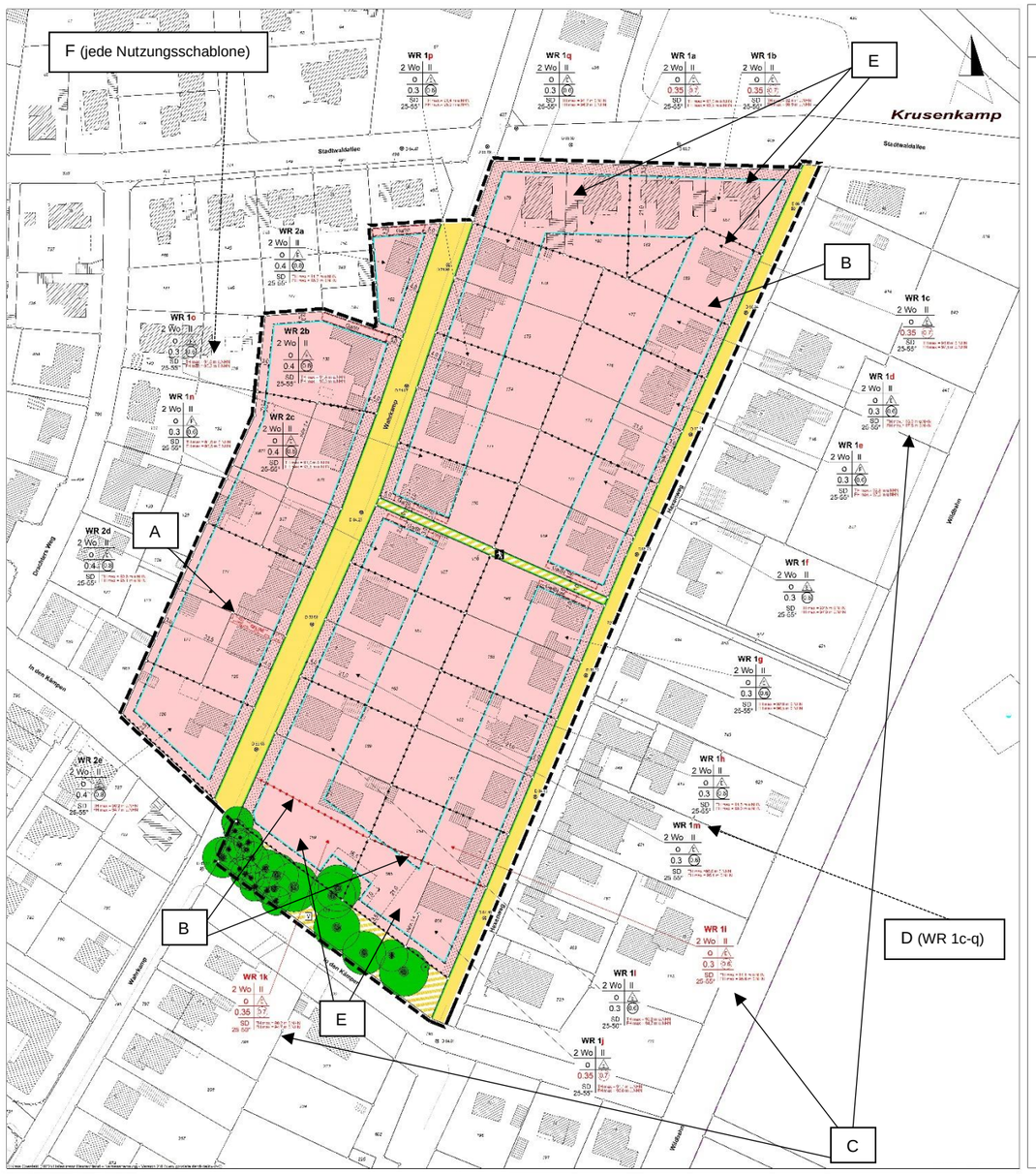
Bebauungsplan Offenlage 26.02.2022 – 11.04.2022



Bebauungsplan erneute Offenlage (Stand: 09.08.2022)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR – Reines Wohngebiet
- 2 Wo – maximal 2 Wohnungen je Gebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 – Grundflächenzahl GRZ
- 0,8 – Geschossflächenzahl GFZ
- II – Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- TH max. 91,8 m ü.NHN – Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)
- FH max. 96,3 m ü.NHN – Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- o – offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - Fußgängerbereich
  - V – Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ⊗ D 88.58 – Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN) (keine festgesetzten Höhen) D=Kanaldeckelhöhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße (§ 16 (5) BAUNVO) und gestalterischer Festsetzungen
- Vorgarten (siehe textliche Festsetzung B4)
- 3,0 – Bemaßung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
- Ga/St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (Bei gleicher Linienführung mit einer anderen Linie in der Zeichnung rückt die Umgrenzung um 0,15 cm nach innen ein. Die festgesetzte Umgrenzung liegt auf der Linie von der zeichnerisch eingerückt wurde.)
- GFL/AE – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (G Gehrecht, F Fahrrecht, L Leitungsrecht; A zugunsten der Anlieger, E zugunsten der Erschließungsträger)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 25-55° – zulässige Dachneigung
- SD – Satteldach

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

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

HINWEIS ERNEUTE OFFENLAGE

Änderungen gegenüber dem Stand der erneuten Offenlage sind in Rot gekennzeichnet.

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 11

Übersicht der Änderungen zur erneuten Offenlage

A – Eintragung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger

B – Eintragung einer „Perlenschnur“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C – Einfügen von drei weiteren Nutzungsschablonen (notwendig durch mehr „Perlenschnüre“)

D – Umbenennung der Nutzungsschablonen durch zusätzliche Nutzungsschablonen

E – Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erhöht auf 0,35 bzw. 0,7

F – Maximale Trauf- und Firsthöhen um 0,2 m erhöht

Textliche Festsetzungen

6.1. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS

~~im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten ist maximal ein ebenerdiger Stellplatz pro Hauptgebäude zulässig. Gefangene Stellplätze sind nicht anzurechnen.~~ Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

~~Darüber hinaus gehende ebenerdige Stellplätze, sowie~~ Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen haben sie einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Grenzen Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,6 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich. ~~Bei den Pflanzungen sind die in der Gehölzliste Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.~~
~~Bei den Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.~~

7.1. Verkehrsgrünflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

~~Stellplätze oder Zufahrten sind nicht zulässig.~~

7.4. Grundstücksbäume

Im Reinen Wohngebiet ist pro neu errichtetes Hauptgebäude ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume. ~~Für die Anpflanzungen sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden.~~

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,3 x 2,3 m zu schützen. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neuanpflanzungen ~~der Gehölzliste Nr. 1~~ zu ersetzen.

7.4. Grundstücksbäume

Im Reinen Wohngebiet ist pro neu errichtetes Hauptgebäude ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume. ~~Für die Anpflanzungen sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden.~~

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,3 x 2,3 m zu schützen. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neuanpflanzungen ~~der Gehölzliste Nr. 1~~ zu ersetzen.

7.5. Begrünte Anlagen im Vorgarten

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind Anlagen für Fahrräder und eingehauste Anlagen für Abfallbehälter gärtnerisch zu begrünen. Anstelle von mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. ~~Bei den Pflanzungen sind ausschließlich die in den Gehölzlisten Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.~~
~~Bei den Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.~~

8. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

~~Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt.~~

2.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

~~Reflexionsfreie Solaranlagen sind zulässig, wenn~~
- ~~sie parallel auf dem Dach aufliegen auf dem sie aufgebaut sind und~~
- ~~die Solar-/Photovoltaikanlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.~~

~~Es sind ausschließlich reflexionsfreie Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.~~

4. VORGÄRTEN

Die festgesetzten Vorgartenflächen sind zu mindestens 50 % als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen standortgerechten ~~Pflanzenarten Gehölzen~~ anzulegen ~~und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten zum Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage, Zuwegungen, Stellplätze, Briefkastenanlagen sowie Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Auch Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt sind als Versiegelung zu werten.~~

5. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, ~~die nicht durch Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen versiegelt werden,~~ sind unversiegelt als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Pflanzenarten ~~Gehölzen~~ anzulegen ~~und dauerhaft zu unterhalten. Auch Mit wasserundurchlässiger Folie, Beton oder Asphalt unterlegte Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen gelten als vollständig versiegelt sind als Versiegelung zu werten.~~ Die Freiflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

6. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 1,0 m hohe standorttypische, einheimische Heckenpflanzen ~~(Gehölzliste Nr. 2)~~ zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur auf der dem Haus zugewandten Seite der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig.

Bei Eckgrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt) sind zur gartenseitigen öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen. Als Einfriedung sind nur standorttypische, einheimische Heckenpflanzen ~~(Gehölzliste Nr. 2)~~ oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite mit vorgepflanzten Hecken ~~(Gehölzliste Nr. 2)~~ in maximal gleicher Höhe zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen entlang des Fußwegs zwischen den Straßen Wahrkamp und Hexenweg darf nur durch standorttypische, einheimische Hecken ~~nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ (Gehölzliste Nr. 2)~~ bis zu einer Höhe von 2,0 m erfolgen. Blickdurchlässige Zäune (z.B. Stabgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seiten der Heckenbepflanzung sind in maximal gleicher Höhe zulässig.

Bezugshöhe für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeniveau.

10. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

ALLGEMEINE PFLANZEMPFEHLUNGEN

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden ~~(s. D)~~. 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.

D GEHÖLZLISTEN

1. GEHÖLZLISTE NR. 1: PFLANZEMPFEHLUNG „BÄUME AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN“

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Olmsted'	Spitzahorn 'Olmsted'
Acer platanoides 'Emstedt'	Spitzahorn 'Emstedt'
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus prietsi	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Obstgehölze	
	Pflanzenart deutscher Name
Apfel	Rote Sternrenette
	Goldparmäne
	Roter Boskoop
	Schöner aus Nordhausen
	Jakob Lebel
	Roter Eiserapfel
Birne	Gellerts Butterbirne
	Köstliche aus Charneux
Kirsche	Große Prinzessinkirsche
	Schattens Späte Knorpelkirsche
	Dunkelrote Späte Knorpelkirsche
Pflaume	Hauszwetsche
	Wangenheims Frühzwetsche
	Graf Althans Reneklode

2. GEHÖLZLISTE NR. 2: PFLANZEMPFEHLUNG „HECKEN“

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus sylvatica	Eibe

Pflanzgrößen: Sträucher, 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm, Bund deutscher Baumschulen-Qualität

3. GEHÖLZLISTE NR. 3: PFLANZEMPFEHLUNG „SONSTIGE GEHÖLZE“

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzgrößen: Heckenpflanzen 2x verpflanzt, Höhe 100 – 200 cm, Stammumfang mind. 20 cm, Bund deutscher Baumschulen Qualität, mit Ballenballen