

Legende

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 maximale Grundflächenzahl

OKF EG 0,5 m Oberkante Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß 0,5 m über Bezugshöhe

TH 3,75 m Traufhöhe als Höchstmaß z.B. 3,75 m über OKF EG

FH 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 9,0 m über OKF EG

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

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

F/R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Kinderspielfläche

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächenkennzeichnung siehe textliche Festsetzungen A 9.4

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

GFL 1 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB siehe textliche Festsetzungen A 6

Zuordnung GFL / Baufenster siehe textliche Festsetzungen A 6

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich II

Lärmpegelbereich III

Abgrenzung unterschiedlicher Wohngebiete oder unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Verkehrs- und Grünflächen

Abgrenzung der Zuordnungen zu den GFL-Flächen

Finstrichtung

Grenze des Geltungsbereiches

Vorschlag Baumpflanzung

Vorschlag Parzellierung

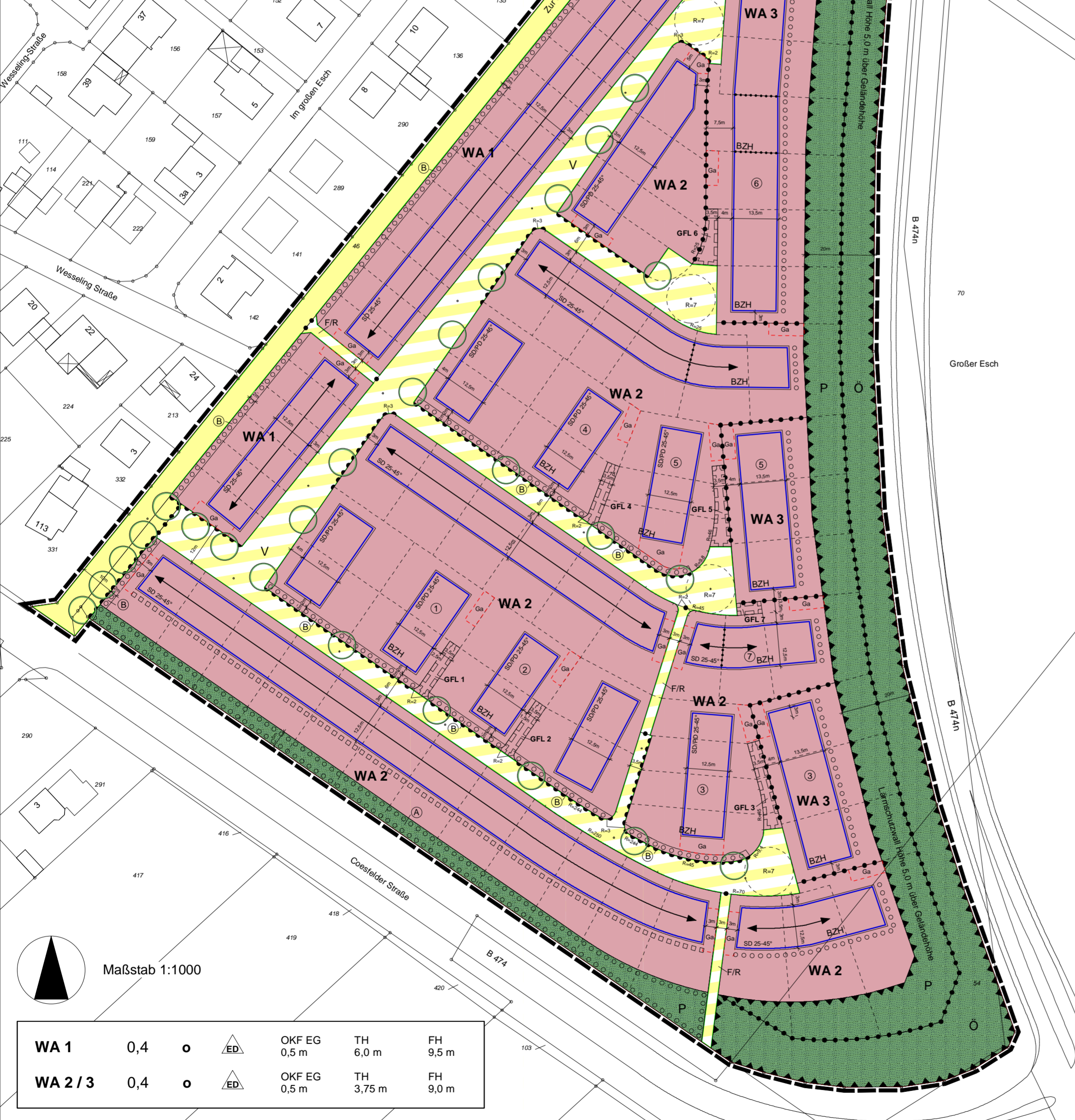
Bestand

Bestandsgebäude

Parzellengrenzen Bestand

Vermessungspunkte

Parzellenummern



Maßstab 1:1000

WA 1	0,4	o	△ ED	OKF EG 0,5 m	TH 6,0 m	FH 9,5 m
WA 2/3	0,4	o	△ ED	OKF EG 0,5 m	TH 3,75 m	FH 9,0 m

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB UND BAUNVO

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

Allgemeines Wohngebiete WA 1 - WA 3 (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 4 - Tankstellen Nr. 5 - Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Oberkante der Straßeneinfahrt mit der Höhe der oberhalb liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangseite des Gebäudes liegt. Grenzlinie der Straßeneinfahrt ist die Mittellinie der Straße. Die Verkehrsfläche ist die Fläche der Straße, die unmittelbar vor dem Grundstück liegt. Die Verkehrsfläche ist die Fläche der Straße, die unmittelbar vor dem Grundstück liegt. Die Verkehrsfläche ist die Fläche der Straße, die unmittelbar vor dem Grundstück liegt.

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante First.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstückflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenbegrenzter Baugrenze und deren gedachter Verlängerung oder zwischen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und parallelverlaufender Baugrenze des zugeordneten Baufensters und deren gedachter Verlängerung) mit Ausnahme von Abfallbehältern unzulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, 2 m hinter der hinteren Baugrenze und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Stellplätze sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung und der hinteren Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL 1 - 7 gekennzeichneten Flächen werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner der mit gleicher Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Flächen und deren Anlagen
- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke

7. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Ausschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Breite von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-Schalldämm im Hochbau zu erfüllen.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist zu 25% mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Desweiteren sind insgesamt 20 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Intensivrasen anzulegen.

9.2 Private Grünfläche „Lärmschutzwall“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist pro Grundstück zu 20% mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Pro Grundstück mit mindestens 400 m² Fläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist zusätzlich 1 Baum heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

9.3 Öffentliche Grünfläche „Kinderspielfläche“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche ist auf einem Anteil von 150 m² vorrangig an den Rändern der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Desweiteren sind insgesamt 3 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Intensivrasen anzulegen.

9.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Gehölzpflanzung aus Bäumen heimischer, bodenständiger Art gemäß Pflanzliste 2, SU 18-20 cm, 3 x verpflanzt und als dreireihige, freiwachsende Hecke in einem Pflanzenabstand von 1,00 m gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.

9.5 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 26 Einzelbäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, SU 18-20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Innerhalb einer Straße sind Bäume in einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

9.6 Grundsätze für Pflanzungsmaßnahmen

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten DIN-Vorschriften sind zu beachten.

B BAUDENKMONUMENTRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 86 BauNVO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe, Firsthöhe, Finstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

2. Materialien und Farbgebung

Die Außenwände der neu zu errichtenden Gebäude sind im Bereich der WA 1 und WA 2 als Verblendmauerwerk oder in Putz herzustellen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der geschlossenen Außenwandoberfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

3. Dachgestaltung

Im Bereich der Baufenster des WA 1 und des WA 2 mit Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Im Bereich der Baufenster des WA 2 ohne Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

4. Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 50% der Traufhöhe des Gesamthauses nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 150 m unterhalb des Firstes und ab 1,00 m von den Stülpungen ist von Aufbauten befreit. Bei Dachneigungen unterhalb von 30° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

5. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Freiflächen

Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind aus wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengitterpflaster mit 30% Fugentiefe, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. anzulegen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Benützung in den Vorgartengebieten (Grundstückflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenbegrenzter Baugrenze und deren gedachter Verlängerung oder zwischen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und parallelverlaufender Baugrenze und deren gedachter Verlängerung) bis zu einer Höhe von 0,75 m auszuführen.

2.3 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfund, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, aber auch Vererdungen und Verfallungen in natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Unfall-Denkmal zu melden oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

2. Verdacht auf Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird dem Vorflutbereich der Coesfelder Straße zugeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Baugrundstücken in Zisternen gesammelt und in die Grünflächenbewässerung oder in Brauchwasseranlagen genutzt werden. Die einzelnen Sammelbehälter sind mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Lage des Sammelbehälters ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

4. Pflanzliste

Gestrichelt dargestellte Grundstückeinteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

D PFLANZLISTEN

1. PFLANZLISTE 1 (Städter Lärmschutzwall, Kinderspielfläche und Fläche zum Anpflanzen - A)

Comus sanguinea	Hartflegel
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

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

2. PFLANZLISTE 2 (Laubtäume Lärmschutzwall, Kinderspielfläche und Fläche zum Anpflanzen - A)

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

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16, 3 x verpflanzt

3. PFLANZLISTE 3 (öffentliche Verkehrsflächen)

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

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

4. PFLANZLISTE 4 (Heckenpflanzungen Privatgärten und Flächen zum Anpflanzen - B)

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

Übersichtsplan M 1:5000

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung, Bauwesen, Verkehr

Coesfeld, I. A.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990.
Die Fertigung der städtebaulichen Planung ist geometrisch exakt.

Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom

Coesfeld, I. A.

offert. best. Verm. Ing.

Verfahren

Rechtsgrundlagen: 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3019) 2. Bauzonengesetzgebung (BauZG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) 3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) 4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW), zuletzt geändert am 15.06.1999 (GV NW S. 386) 5. Landesverordnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 526)	Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Der Rat hat am diesen Bebauungsplan-entwurf und seine öffentliche Auflegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Plan ist am gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW im Bebauungsplan beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen worden.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.
Bürgermeister	Ratmitglied	Bürgermeister	Ratmitglied	Coesfeld, Der Bürgermeister
Schifführer	I. A.	Schifführer	I. A.	Coesfeld, Der Bürgermeister

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 108

"Großer Esch"

Gemarkung Lette
Flur 16

07.03.2005
Ausfertigung