

# Bebauungsplan Bestand / Teilbereich



# Bebauungsplan 1.Änderung / Teilbereich



## Zeichenerklärung :

### § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GE** Gewerbegebiet

### Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

0,8 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

III Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt

FH = 9,0m Firsthöhe (als Höchstmaß in Metern über Oberkante des Fertigfußbodens EG)

TH = 3,5m Traufhöhe (als Höchstmaß in Metern über Oberkante des Fertigfußbodens EG)

### Bauweise

- gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- E nur Einzelhäuser zulässig
  - H nur Hausgruppen zulässig
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze

### Verkehrsräume

- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsfäche
  - Zweckbestimmung:
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung
    - Fußgängerbereich
    - Ein- und Ausfahrt
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - Ein- bzw. Ausfahrt
    - Stellplatzfläche

### Flächen für Ver- und Entsorgung

- gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Zweckbestimmung:
    - Elektrizität

<b>Grünflächen</b>	gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
Grünfläche		
Zweckbestimmung:		
Parkanlage		
vorgeschlagene Baumplanung		
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
Zweckbestimmung:		
Ga Garagen	GGa Gemeinschaftsgaragen	
St Stellplätze	GSt Gemeinschaftsstellplätze	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind		
Böschung		
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
-----	Vorgeschlagene Wegführung	
-----	Geplante Gebäuestandorte	
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung	
-----	vorhandener Gebäuestandort	
-----	vorhandener Nebengebäudestandort	
<b>Bestandsdarstellungen, Hinweise, Kennzeichen und Nachrichtliche Überbäume</b>		
Flur 34	vorhandene Flurnummer	
SSK1	Schallschutzklasse 1	
170	vorhandene Flurstücksnummer	
78	vorhandene Gebäudenummerierung	
78.65	Höhentage	
<b>Gestalterische Festsetzungen</b>	§ 86 BauO NW	
22° - 45°	festgesetzte Dachneigung	-----> festgesetzte Hauptfriesneigung
SD	nur Satteldach zulässig	-----> nur Flachdach zulässig

## Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "Citadelle"

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

**Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO**  
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Der Umfang von Ausnahmen bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 BauNVO, wobei insbesondere das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung des Straßennetzes des Bebauungsplangebietes führen darf.

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Gartenbaubetriebe und
  4. Tankstellen

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

**Höhe der baulichen Anlagen, Traufhöhe (TH) § 18 BauNVO**  
 Die Traufhöhe bezeichnet das höchstzulässige Maß des Abstandes von Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhautaußenkante. An bestehenden Gebäuden ist die tatsächliche vorhandene Traufhöhe maßgebend. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bis zu 1,0 m Höhe und bis zu 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes zulässig, und zwar für zurückspingende Außenwände und bei niveaugleichem Erdgeschosfußboden. In WA Gebieten wird die Höhe des fertigen Erdgeschosfußbodens (OKF) als Höchstmaß auf 0,5 m über Straßenebene festgesetzt. Bestimmung ist die Straßenebene gegenüber dem Hauzeingang. Das Höchstmaß der festgesetzten OKF kann mit 50 % des Gebäudegrundrisses um bis zu 1,0 m ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe bzw. der Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens sind generell unzulässig, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl überschritten wird.

#### 1.3 Größe der Baugrundstücke - § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB -

Das Mindestmaß für neu zu bildenden Baugrundstücke, die überwiegend der Wohnnutzung dienen sollen, wird auf 300 m<sup>2</sup> festgesetzt; das Höchstmaß wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 1.4 Flächen für Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB -

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Garagen sind in ihren Ausmaßen sowie in ihrem Abstand zur Verkehrsfläche variabel. Während die Flächengröße den Erfordernissen der beabsichtigten Nutzung entspricht, wird der Mindestabstand zur Verkehrsfläche mit 5,0 m festgesetzt, es sei denn, die vordere Baugrenze bzw. Baulinie erfordert einen größeren Abstand. Garagen benachbarter Grundstücke sind nach Maßgabe der Darstellung im Bebauungsplan aneinander zu bauen.

#### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB -

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen im Wohngebiet maximal vier Wohnungen zulässig.

#### 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB -

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 1,0 m Höhe gemessen von Straßenebene, freizuhalten.

#### 1.7 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB -

**Landesstraße 555**  
 Von den angrenzenden Baugrundstücken sind Zuwegungen und Zugänge zur L. 555 nicht zulässig. Für das ausgewiesene Gewerbegebiet gelten auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Anbaubestimmungen des § 25 Landesstraßengesetz fort.

#### 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (Hinterlieger), Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Grundstücke. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

#### 1.9 Schutzflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -

**Aktiver Lärmschutz**  
 Der Lärmschutzwall entlang der L 555 ist planfestgestellt. Er wird nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Sofern die Fläche des Lärmschutzwalles östlich des Gewerbebetriebs einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird, ist ersatzweise vom Betreiber eine Lärmschutzwand zu errichten. Die ausreichende Dimensionierung der Wand ist durch ein Gutachten zu ermitteln. Ihre Wirksamkeit ist unabhängig von anderen baulichen Anlagen nachzuweisen.

**Passiver Lärmschutz**  
 Im Bebauungsplan sind mehrere Flächen festgesetzt, in denen bei der Änderung oder Errichtung von Wohngebäuden oder Teilen davon Baumaterialien zu verwenden sind, die einem Lärmdämmwert der entsprechenden Schallschutzklasse der VDI 2719 gewährleisten. In der Fläche südlich des Lärmschutzwalles entlang der L 555 sind diese Vorkehrungen gegen Lärmissionen nur im Obergeschoss zu treffen.

#### 1.10 Bepflanzung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB -

Soweit im Bebauungsplan festgesetzt, sind vorhandene Bäume, Walhecken und Gehölzstreifen vom Eigentümer der entsprechenden Grundstücke dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Den Grundstückseigentümern obliegt die Pflicht, Grundstückflächen, für die ein Pflanzgebot besteht, mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern oder Hecken zu bepflanzen.

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 81 der Landesbauordnung (BauO NW)

Gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB werden die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2.1 Gestaltung der Baukörper

a) **Dachformen**  
 Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, gilt als Hauptdachform das Satteldach mit gleich geneigten Flächen. Ausnahme sind auch Sonderformen des Satteldaches, wie Krüppelwalmdach, versetztes Satteldach u. ä. zulässig. Es muss bei dieser Ausnahme gewährleistet sein, dass von der Erschließungsstraße aus in der Ansicht anteilig über 60 % das Erscheinungsbild als Satteldach erhalten bleibt. Dächer bestehender Gebäude sind in der vorhandenen Dachform weiterhin zulässig.

b) **Firstrichtung, Dachneigung**  
 Sofern eine Firstrichtung oder eine Dachneigung vorgeschrieben wird, sind diese im Plan festgesetzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten. Werden Bauwuchgaragen mit geneigten Dächern an eine gemeinsame Grenze angebaut, sind sie mit einheitlicher Firstrichtung und Dachneigung zu erstellen. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachneigung sind insoweit zulässig als bei eingeschossigen untergeordneten baulichen Erweiterungen bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> Flachdächer gestattet werden können.

### 2.2 Materialien und Farbgebung

a) **Wohngebäude**  
 Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind auf mindestens 2/3 der geschlossenen Wandfläche mit Vormauerziegeln zu verblenden oder zu verputzen. Doppel- und Reihenhäuser sind in Farbton aufeinander abzustimmen.

b) **Garagen und andere Nebengebäude**  
 Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie haben sich in der Farbgebung den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzuschließen.

### 2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen jeglicher Art nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Begrenzung des Grundstücks durch 0,1 m hohe Rasenbordsteine gestattet. Diese Vorschriften gelten nicht gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Parkplätzen und Fußgängerbereichen. Für Eckgrundstücke können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Einfriedigung gleichzeitig als Sichtschutz für Terrasse und dergleichen dient. Solche Sichtschutzanlagen sind dann nur an einer, das Grundstück begrenzenden Straße zulässig. Die Länge ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, wobei die Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden dürfen.

## 2.4 Werbeanlagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Werbeanlagen über 1 m<sup>2</sup> Größe unzulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutze des Landschaftsbildes dürfen Werbeanlagen nur so angebracht bzw. aufgestellt werden, dass sie vom Außenbereich und von der geplanten L 555 aus nicht einsehbar sind. Bestehende Werbeanlagen bleiben hiervon unberührt.

## 3. Hinweise

- a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG / § 25 (1) bis (3) LStrG nicht. Ausgenommen hiervon ist die bauliche Nutzung / in der festgesetzten gewerblichen Baufläche.
- Der gesamte Bereich des Bebauungsplangebietes liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des Zweiten Weltkrieges.

## Entwurf und Bearbeitung

### Der Bürgermeister Fachbereich 60

Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ..... I.A. ....

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1980. Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom .....

Coesfeld, ..... ÖbVI

## Verfahren

### RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259).
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert am 03.02.2004 (GV NRW S. 96).
5. § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes als Vereinfachtes Verfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister Schriftführer

Der Rat hat am ..... diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am ..... als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister

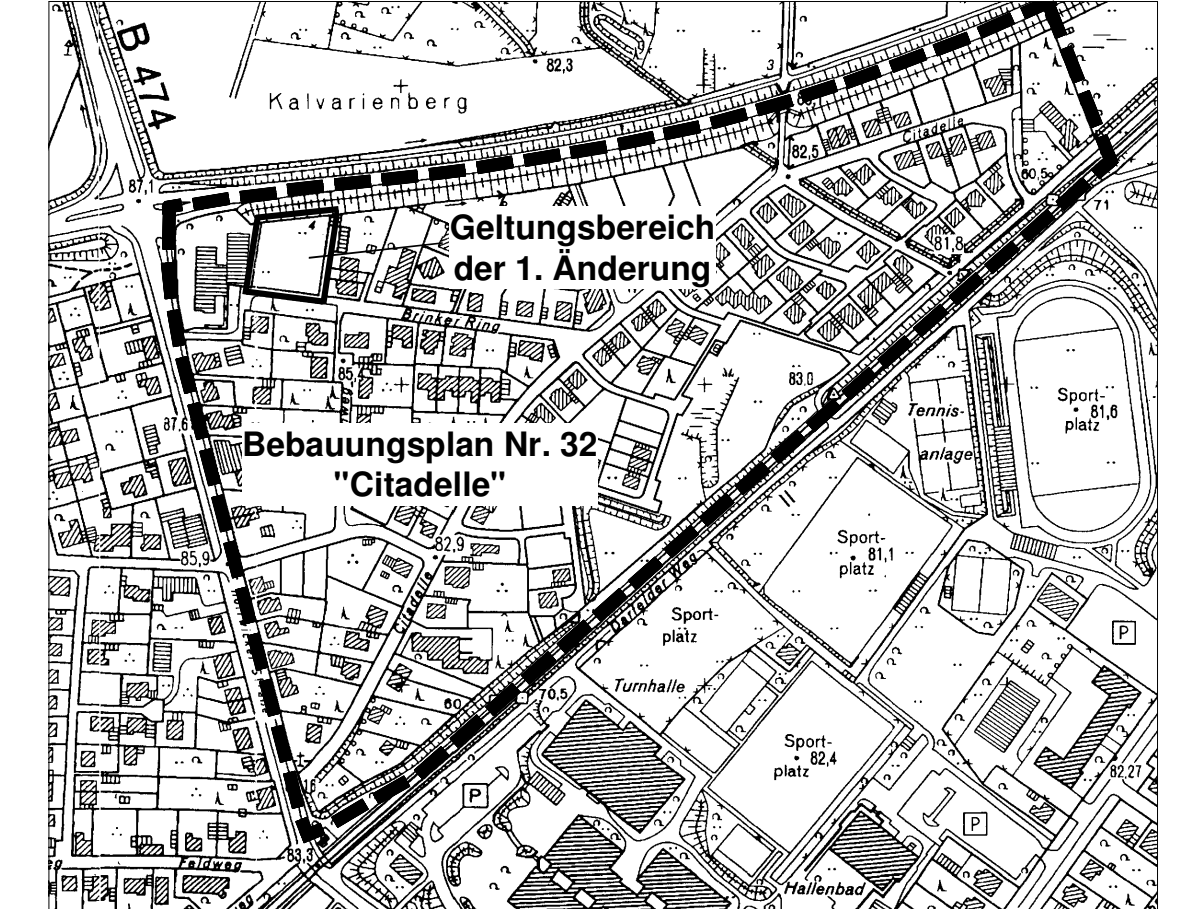
Der Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden einsehbar werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, ..... Der Bürgermeister

## STADT COESFELD

### Bebauungsplan Nr. 32 "Citadelle"

#### 1. Änderung Teilbereich / Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB



Gemarkung: Coesfeld Stadt Flur: 35

Maßstab : 1 : 500  
 Blatt-Nr. : 255-E-01\_SW  
 Datum : 08.03.2006  
 Blattgröße : 1,09 x 0,88 m / 0,96 qm

Architekturbüro  
**Gerold Thume**  
 Dipl.-Ing. Architekt BDB

Dipl.-Ing. G. Thume

Druck: Map 5 - 4865 Coesfeld  
 e-mail: G.Thume@T-Online.de  
 www.architekt-thume.de