Bebauungsplan Bestand / Teilbereich

Bebauungsplan 1.Änderung / Teilbereich

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

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
- (II) — 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

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche

Zweckbestimmung:

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Einfahrt
- 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

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- vorgeschlagene Baumpflanzung

Sonstige Planzeichen

- 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
- Umgenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen 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 Wegeführung
- Geplante Gebäudestandorte
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung
- vorhandener Gebäudestandort
- vorhandener Nebengebäudestandort

Bestandsdarstellungen, Hinweise, Kennzeichen und Nachrichtliche Überbahme

- Flur 34 — vorhandene Flurnummer
- SSK1 — Schallschutzklasse 1
- 170 — vorhandene Flurstücksnummer
- 78 — vorhandene Gebäudenummerierung
- 78,65 — Höhenlage

Gestalterische Festsetzungen § 86 BauO NW

- 22° - 45° — festgesetzte Dachneigung
- festgesetzte Hauptfirstrichtung
- SD — nur Satteldach zulässig
- FD — nur Flachdach zulässig

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 "Citadelle"

In Ergänzung der Planzeichen
wird Folgendes festgesetzt: (rechtskr. 12.10.1994)

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

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke -sowie der Nr. 3- Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V. mit Abs. 5 BauNVO nur Unternehmungen der Branchen Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugbedarf zulässig.

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 Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhautaußenkante. An bestehenden Gebäuden ist die tatsächlich 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 zurückspringende Außenwände und bei niveaugleichem Erdgeschoßfußboden. In WA Gebieten wird die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF) als Höchstmaß auf 0,5 m über Straßenoberkante festgesetzt, Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang. 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 Erdgeschoßfußbodens sind generell unzulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten wird.

Grundflächenzahl - GRZ - § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundfläche darf durch die in Abs. 4 Nr. 1 bis 3 näher bezeichneten Anlagen überschritten werden: bei Grundstücksgrößen von unter 400 m2 bis zu 50 % und bei Grundstücksgrößen von 400 m2 bis 600 m2 bis zu 25 %. Bei Grundstücken über 600 m2 Fläche darf die nach der GRZ zu ermittelnde Grundfläche durch die o. g. Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Ausnahmen des Satzes 4 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ) - § 20 BauNVO -
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die gemäß § 2 der Landesbauordnung (BauO NW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz auf die Geschossfläche anzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist ausnahmsweise bis zu 50 % zulässig, wenn wegen einer geringen Grundstücksgröße dadurch eine zweckentsprechende bauliche Nutzung ermöglicht 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 m2 festgesetzt; das Höchstmaß wird auf 1.000 m2 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 Straßenoberkante, 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.

Fußgängerbereiche
Einfahrten für Kraftfahrzeuge sind von den Fußgängerbereichen zu den angrenzenden Baugrundstücken nicht gestattet. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine andere Erschließung des Grundstücks nicht möglich ist.

1. 8 Geh , Fahr und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -

Die mit einem Geh , Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke (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 Gewerbebetriebes 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 Lärmimmissionen nur im Obergeschoss zu treffen.

1. 10 Bepflanzung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB -

Soweit im Bebauungsplan festgesetzt, sind vorhandene Bäume, Wallhecken und Gehölzstreifen vom Eigentümer der entsprechenden Grundstücke dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Den Grundstückseigentümern obliegt die Pflicht, Grundstücksflächen, 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. Ausnahmsweise 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 Bauwichgaragen 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 m² 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 im 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 anzugleichen.

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 m2 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.

b) 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.

c) Der gesamte Bereich des Bebauungsplangebietes liegt im Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des Zweiten Weltkrieges.

d) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 32
"Citadelle"

1. Änderung Teilbereich /
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Coesfeld

Gemarkung: Coesfeld Stadt Flur: 35

Maßstab : 1 : 500
Blatt-Nr. : 255-E-01_F
Datum : 06.03.2006
Blattgröße : 1,09 x 0,88 m / 0,96 qm

Architekt

Dipl.-Ing. G. Thume

Tel. 02541 - 981230 Fax 981231
Architekturbüro
Gerold Thume
Dipl.-Ing. Architekt BDB
Droffels Weg 5 - 48653 Coesfeld
e-mail: G.Thume@T-Online.de
www.architekt-thume.de

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister
Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ... i.A._____

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1980.
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht 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 NW 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 ausgelegen.

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.

Der Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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 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, ...

Der Bürgermeister