

Textliche Festsetzungen für den Bereich Teil A1 der Änderung des Bebauungsplanes "Coesfelder Webers"

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Planungrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der BauNutzungsverordnung (BauNVO).

- Wie im Bebauungsplan dargestellt, werden im Teil B Sondergebiete (S) gemäß BauNVO festgesetzt.
- Die zulässigen Nutzungen des Sondergebietes sind im Städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 31.12.2006 zwischen der Stadt Coesfeld und der FHESIA Immobilienhandels-Gesellschaft, Herrn Hölcher, § 4 Absatz 3 aufgeführt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschosßbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,25m über fertig ausgebauter Straßenebene festgesetzt. Mäßigend für die Bauhöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßenseite-Fluchtungsseite.

b. Attikahöhe
Die Attikahöhe darf bei Gebäuden 13,50m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosßbodens (OKF) bis zur Oberkante der Attika, nicht überschreiten. Die minimale Attikahöhe ist mit 6,00 m festgesetzt.

2. Stellplätze
Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Baumpflanzung
An den vorgesehenen Stellen sind Bäume der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Baumart: Tilia tomentosa Silberlinde
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18, 3vv. mit Ballen

Baumart: Corylus cornuta Baumhasel
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 14-16, 3vv. mit Ballen

Baumart: Carpinus bet. Fastigiata Säulenhainbuche
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 14-16, 4vv. mit Ballen

3.2 Flächige Unterpflanzung
Einheitliche Gestaltung der vorgesehenen Grünflächen, Unterpflanzung der baumbestandenen Grünflächen mit standortgerechten Laubbüchsen, insbesondere Blütengehölze, Rosen und Stauden.

Bauordnungrechtliche Gestaltungsrichtlinien nach § 86 der Landesbauordnung (BauO LW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Baukörper (Bereich S)
Der Baukörper im Gebiet S ist in der Gestaltung und Baukörperform (Fassade, Dachdeckung, Dachausbau, Traufhöhe, Freisitze usw.) durchgängig gleich auszuführen. Dies gilt auch für die Verbindung, Verfüllung und die Fassadenelemente.

1.1 Dachneigung
Das Gebäude ist mit einem Flachdach mit max. 3° Dachneigung auszuführen.

1.2 Materialien und Farbgebung (Bereich S)
Die Außenwände des neu zu errichtenden Gebäudes muss aus Verblendermauerwerk oder Sandwichelementen bestehen. Untergeschoßre Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders: rot, braun, blau
Farbe der Sandwichelemente: weiß, grau, anthrazit

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind in den dargestellten Flächen vorgesehen.

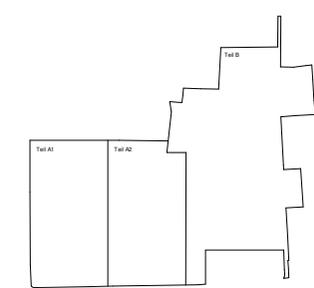
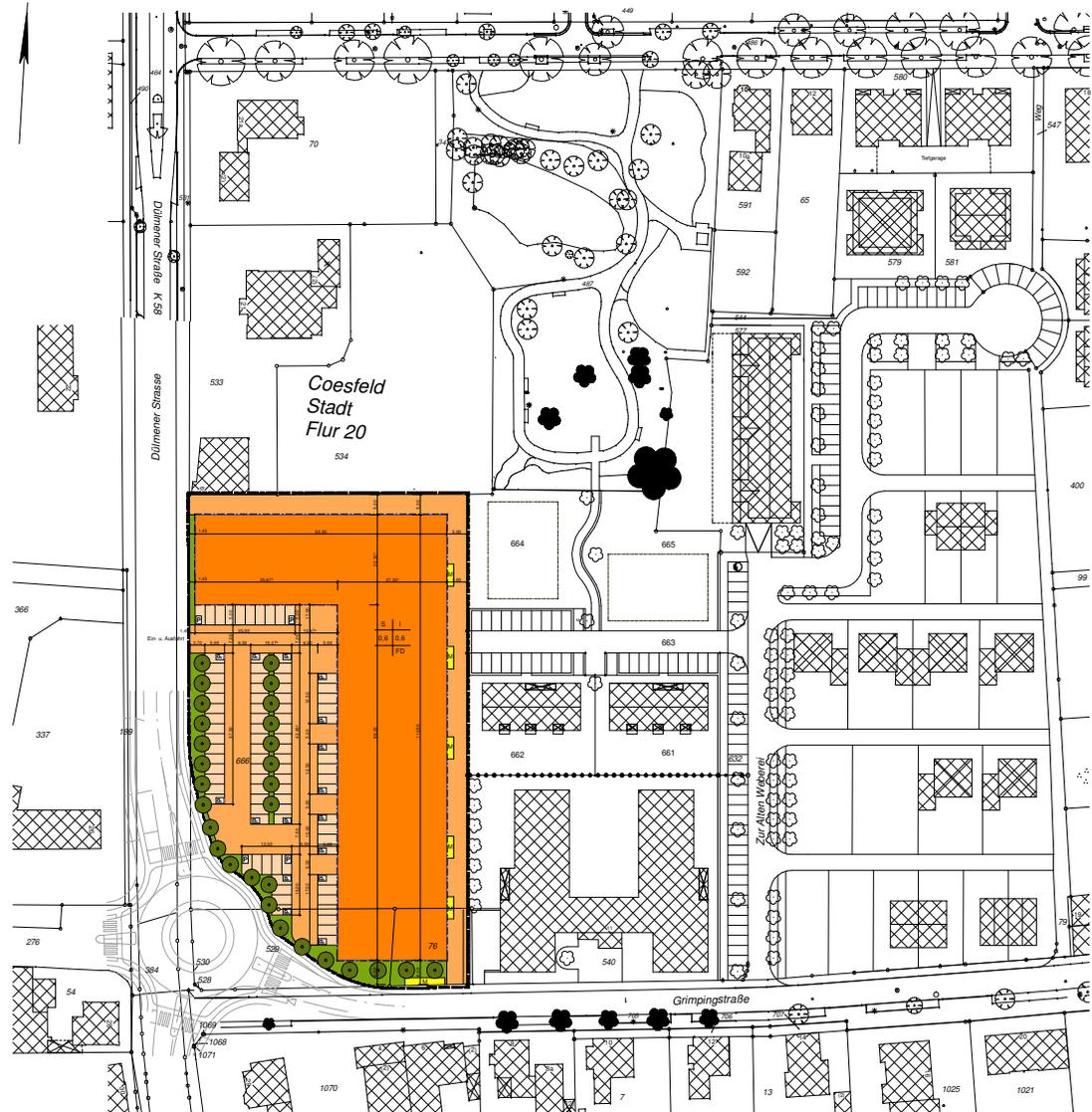
Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung, der Abwasserbeseitigung und Wasserabfluß

a. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Niederschlagswasserbeseitigung hat durch die vorhandene öffentliche Kanalisation zu erfolgen, da ein Versickern des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (siehe Bodengutachten). Dr. rer. nat. L.Börding, Nottun, den 12.06.1996).

b. Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene (Dölmerer Straße, Grimpingstraße) öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

c. Wasserabfluß befestigte Flächen
Das anfallende Wasser wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation geleitet.

d. Wasserabfluß PKW-Stellplätze
Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenplaster oder wassergebundene Wegdecke zu befestigen.



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- Baugebiet
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl
 - Geschosßflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachneigung
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsfäche privat
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
 - zu pflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**
- bestehendes Gebäude
 - Flächen für bewegliche Abfallbehälter
 - Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Entwurf und Bearbeitung:

Andreas Bodem, Architekt BDA, Dipl.-Ing.
Wahrkamp 2d, 48653 Coesfeld

Verfahren

<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>1. Baugesetzbuch (BauGB) i.F.v. der Fassung vom 19.07.2006 (S. 109 ff.)</p> <p>2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2006 (S. 205), zuletzt geändert am 04.02.2009 (S. 109 ff.)</p> <p>3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO LW) vom 15.03.2009 (S. 209)</p> <p>4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW vom 18.03.2009 (S. 245)</p>	<p>Der Rat der Stadt Coesfeld hat am BauGB die Ausübung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>gemäß § 2 Abs. 1</p>	<p>Der öffentliche Darlegung- und Anhörungs-termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am durchgeführt worden.</p>	<p>Der Rat hat am diese Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>	<p>Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.</p>	<p>Dieser Plan ist von Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 (2) BauGB am beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind alle im Bebauungsplan festgesetzten Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.</p>	<p>Diese Vorhaben- und Erschließungspläne sind hiermit ausgefertigt.</p>	<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem § 7 Abs. 1 (2) BauGB am beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung ist am durchgeführt worden. Der Antrag auf die Vorzeichnung des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.</p>
<p>Bürgermeister</p> <p>Schreiber</p>	<p>Coesfeld, der Bürgermeister</p> <p>I.A.</p>	<p>Coesfeld, der Bürgermeister</p> <p>I.A.</p>	<p>Bürgermeister</p> <p>Schreiber</p>	<p>Coesfeld, der Bürgermeister</p> <p>I.A.</p>	<p>Bürgermeister</p> <p>Schreiber</p>	<p>Coesfeld,</p>	<p>Coesfeld, der Bürgermeister</p> <p>I.A.</p>

Projekt: Bebauungsplan "Coesfelder Webers" "Versorgungszentrum" Rechtsplan
 Bauherr: Fhesia Immobilien Handelsgesellschaft mbH Siemensstraße 15, 48486 Emsbüren

ANDREAS BODEM
 ARCHITEXT BDA, DPL-INGENIEUR
 WAHRKAMP 2D - 48653 COESFELD - TELEFON 02541 3002 - FAX 02541 6147

Maßstab	Bezeichnung	Gezeichnet
1:500	Rechtsplan	CB
Datum	Plan-Nr.	Format
01.06.2007	S.17-1.1	1:1160,874
Bauherr	Geändert	Architekt