

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WR Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
 - WA 1 - WA 4 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - F H max - Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NNH
 - TH - Traufhöhe bezogen auf Meter über NNH
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - E Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 - o Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG
 gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Zu erhaltende Einzelbäume
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des stümlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Lämpgebiet
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- D Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- 284 Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 284 Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Bäume
 - Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6
- GESTALTUNGSSETZUNG (nachträglich übernehmen)**
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfestschrift), siehe Gestaltungsatzung Nr. 1
 - Dachneigung, siehe Gestaltungsatzung Nr. 4

A TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht stierende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Betriebsangehörigen, Anlagen für soziale, kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebsangehörigen, sonstige nicht stierende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 23 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 20 (3) BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die Firsthöhe und Traufhöhe sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter ü. NNH festzusetzen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der obersten Dachplatte.
- 2.2 Geschossflächenzahl
 Flächen von Außenräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie die zu ihnen gehörenden Treppentürme sind in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen.
- 2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
- 3.1 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzeleinbauten zum Bestwall / Mauerwall auf maximal 16,00 m begrenzt.
- 3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeeile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und in dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (3) BauNVO)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbauten Fläche zulässig. Abweichend davon können in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet Einzingeräte im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
 (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Die mit WA 1 und WR gekennzeichneten Vorgartenbereiche zum Bestwall, Mauerwall, Seitenmauer, Rulandweg und Neustraße sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen - mit Ausnahme der Grundstückszufahrten - zulässig freizuhalten. Aufsichtungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden Straßen werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
- Zur Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lämpgebiete zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlämpge“ zuzurechnen sind. Die Lämpgebiete sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Für Außenbauteile von Außenbauteilen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausbatteräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:
- | Lämpgebiet | Maßgeblicher Außenlämpge | Erforderliches R _w des Außenbauteils in dB |
|------------|--------------------------|---|
| III | 61 bis 65 | 40 |
| IV | 66 bis 70 | 40 |
| V | 71 bis 75 | 45 |

7. GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN

- 7.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichem heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- GESTALTUNGSSETZUNG**
 (Nachträglich in dem Bebauungsplan übernehmen)
1. **STELLUNG DER GEBÄUDE**
 Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ dargestellten Festsitzungen zulässig. Die Festsitzung ist der längeren Kante des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Nebenlinie sind in der Höhe mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen. Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Festsitzungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.
2. **AUSSENWÄNDFLÄCHEN**
 Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als rot- bis braunes Sicht- / Verblendenwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder als weißer Putz auszuführen. Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wände andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtstein, Holz- oder lackiert oder natur belassen).
3. **BALKONE**
 Im Bereich der an der öffentlichen Straßenseite direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.
4. **DACHFORM / DACHNEIGUNG**
 Dächer sind als geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Neigung zwischen 40 - 50° auszuführen. Zu der dem Bestwall / Mauerwall abgewandten Seite sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet für untergeordnete Gebäudeeile auch andere Dachformen / Dachformen zulässig. Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.
5. **DACHAUFBAUTEN**
 Dachreitritte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 40 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudeseite einhalten. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Dachreitritte, Dachrückstühle oder Dachflächenfenster sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.
6. **DACHBEDECKUNG**
 Alle geneigten Dächer sind mit rot- bis braunen Dachziegeln oder Betondecksteinen (nicht glänzende Oberfläche) einzudecken.

7. GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN

- 7.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichem heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- GESTALTUNGSSETZUNG**
 (Nachträglich in dem Bebauungsplan übernehmen)
1. **STELLUNG DER GEBÄUDE**
 Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/1 „Coesfelder Promenade“ dargestellten Festsitzungen zulässig. Die Festsitzung ist der längeren Kante des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Nebenlinie sind in der Höhe mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen. Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Festsitzungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.
2. **AUSSENWÄNDFLÄCHEN**
 Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als rot- bis braunes Sicht- / Verblendenwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder als weißer Putz auszuführen. Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wände andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtstein, Holz- oder lackiert oder natur belassen).
3. **BALKONE**
 Im Bereich der an der öffentlichen Straßenseite direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.
4. **DACHFORM / DACHNEIGUNG**
 Dächer sind als geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Neigung zwischen 40 - 50° auszuführen. Zu der dem Bestwall / Mauerwall abgewandten Seite sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet für untergeordnete Gebäudeeile auch andere Dachformen / Dachformen zulässig. Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.
5. **DACHAUFBAUTEN**
 Dachreitritte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 40 % der Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudeseite einhalten. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Dachreitritte, Dachrückstühle oder Dachflächenfenster sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.
6. **DACHBEDECKUNG**
 Alle geneigten Dächer sind mit rot- bis braunen Dachziegeln oder Betondecksteinen (nicht glänzende Oberfläche) einzudecken.

8. VORGÄRTEN

- 8.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche der Grundstücke für öffentlichen Verkehrsflächen sind - mit Ausnahme der Grundstückszufahrten / zugangs- als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahrweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,85 m anzupflanzen. Grundstückszufahrten / zugangs in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang in Grundstück) sind davon ausgenommen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der Straßenseite der Hecke zulässig. Abweichend davon kann in dem mit WA 2/3 gekennzeichneten Gebieten sowie für die mit ihren rückwärtigen Gartenzonen an die Seitenmauer, Rulandweg, Neustraße und Tichweg angrenzenden Grundstücke eine Einfriedung mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von bis zu 2,00 m zugelassen werden.

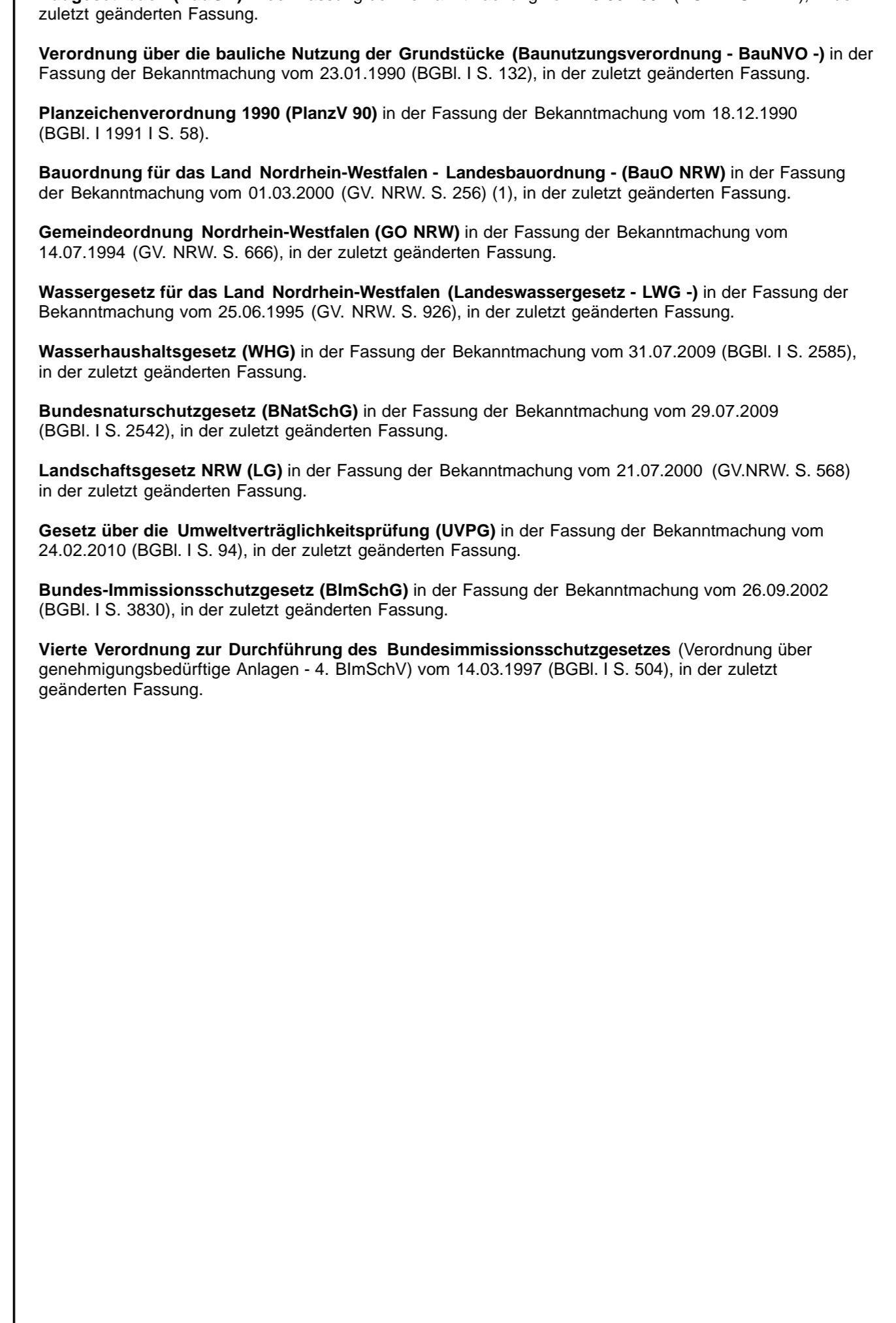
9. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- 9.1 Die Unterzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat von bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
- Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bescheid, den ... öffentlich bekannt gemacht worden. Bürgermeister Schriftführer
- Die förmliche Unterzeichnung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Bürgermeister
- Die Unterzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat von bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Bürgermeister
- Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bauleitungsplan mit Begründung - öffentlich auszustellen. Bürgermeister Schriftführer
- Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bauleitungsplan als Satzung beschlossen. Bürgermeister Schriftführer
- Dieser Bauleitungsplan wird hiermit ausgestellt. Coesfeld, den ... Bürgermeister
- Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bauleitungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bauleitungsplan in Kraft getreten. Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 252), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3850), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Viele Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT COESFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 121/1
"COESFELDER PROMENADE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM 10.06.2010

PL-Nr. 147 / 81

BEARB. WIL.

M. 1 : 5000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER

ARCHITECTUR UND URBANDESIGN
 Coesfeld, den 10.06.2010
 Telefon: 04741 200-1000
 Fax: 04741 200-1001
 E-Mail: info@wolters-partner.de