

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 1,35 Geschossflächenzahl
 0,45 Grundflächenzahl
 H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwegflächen), siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise
 - - - - - Baulinie
 - - - - - Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 Einfahrtbereich

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 Tiefgarage
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) Nr. 14 BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze
 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

FD Flachdach
 0 - 5 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des Plangebietes mit max. 10,45 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegflächen). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.
 2.2 Grundflächenzahl
 Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
 3.2 Genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 4.1 Die außerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
 4.2 Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen. Die o.g. Richtlinie kann im Fachbereich 60 Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Coesfeld eingesehen werden.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 5.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BAUO NRW

Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Coesfeld gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 01.07.2006.
 Für das Plangebiet werden abweichend davon folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung (§§ 1 bis 3, 5, 6, 14 bis 17) gelten weiterhin fort.

- AUSSENWANDFLÄCHEN** (§ 4 der Gestaltungssatzung)
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) auszuführen.
- DACHFORM** (§ 7 der Gestaltungssatzung)
 Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung < 5°) auszubilden.
- EINFRIEDIGUNG** (§ 4 der Gestaltungssatzung)
 Die Einfriedigung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hat exakt auf der Grundstücksgrenze in der Flucht der Gebäude durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 - 2,90 m aus Klinkermauerwerk in der Farbe der Gebäude zu erfolgen. Grundstückszugänge zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf eine Breite von max. 1,50 m begrenzt. Die Einfriedigung privater Gartenflächen zu den mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Flächen ist in einer Höhe von 1,50 m bis 2,0 m mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen.
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Liguster - Ligustrum vulgare
- WERBEANLAGEN** (§§ 8 - 12 der Gestaltungssatzung)
 Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- WARENAUTOMATEN** (§ 13 der Gestaltungssatzung)
 Warenautomaten am öffentlichen Straßenraum sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

Bei Eingriffen in den Baugrund ist vier Wochen vor Baubeginn die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen, um eine baubegleitende Untersuchung zu ermöglichen.

KAMPFMITTEL

Das Gebiet befindet sich im Kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.

LEITUNGSSCHUTZ

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Arbeitsblatt GW 125 -Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen- zu beachten."

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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 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 23.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Coesfeld, den

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 8. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 8. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Coesfeld, den

Bürgermeister

Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 8. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Coesfeld, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den

Bürgermeister

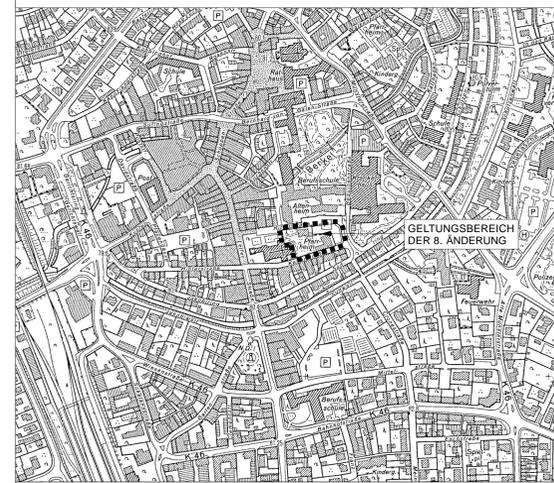
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 8. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Coesfeld, den

Bürgermeister

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"NEUORDNUNG DER INNENSTADT" 8. ÄNDERUNG



DATUM	07.01.2013	
PL ^{NR}	102x 60	
BEARB.	CL/KW	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DALL Coesfeld Straße 15 • D-48683 Coesfeld Telefon +49-2541-9492-0 • Telefax 6088 info@wolterspartner.de	