

# 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 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Baukörperhöhe im Plangebiet beträgt 9,25 m bezogen auf OKFF (Oberkante Fertigfußboden).

- 2.2 Grundflächenzahl

Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

- 3.1 Ein Zurücktreten der Baukörper hinter die festgesetzte Baulinie ist grundsätzlich an allen Seiten bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 4.2 Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig

### 5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 5.1 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.

## **6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung auszuführen.
- 6.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- 6.3 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. die Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

# **GESTALTUNGSSATZUNG**

## **1. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in den Farben rot, schwarzrot, anthrazit oder beige auszuführen.

Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

## **2. DACHFORM / DACHNEIGUNG**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen.

## **3. SOCKEL**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über dem derzeitigen Geländeneiveau, wie es in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichnet ist, liegen.

## **4. EINFRIEDIGUNG**

Als Einfriedung der Gartenflächen sind nur Buchenhecken in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen in gleicher Höhe zulässig.

# **HINWEISE**

## **1. DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL –Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).