

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 „Neumühle“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

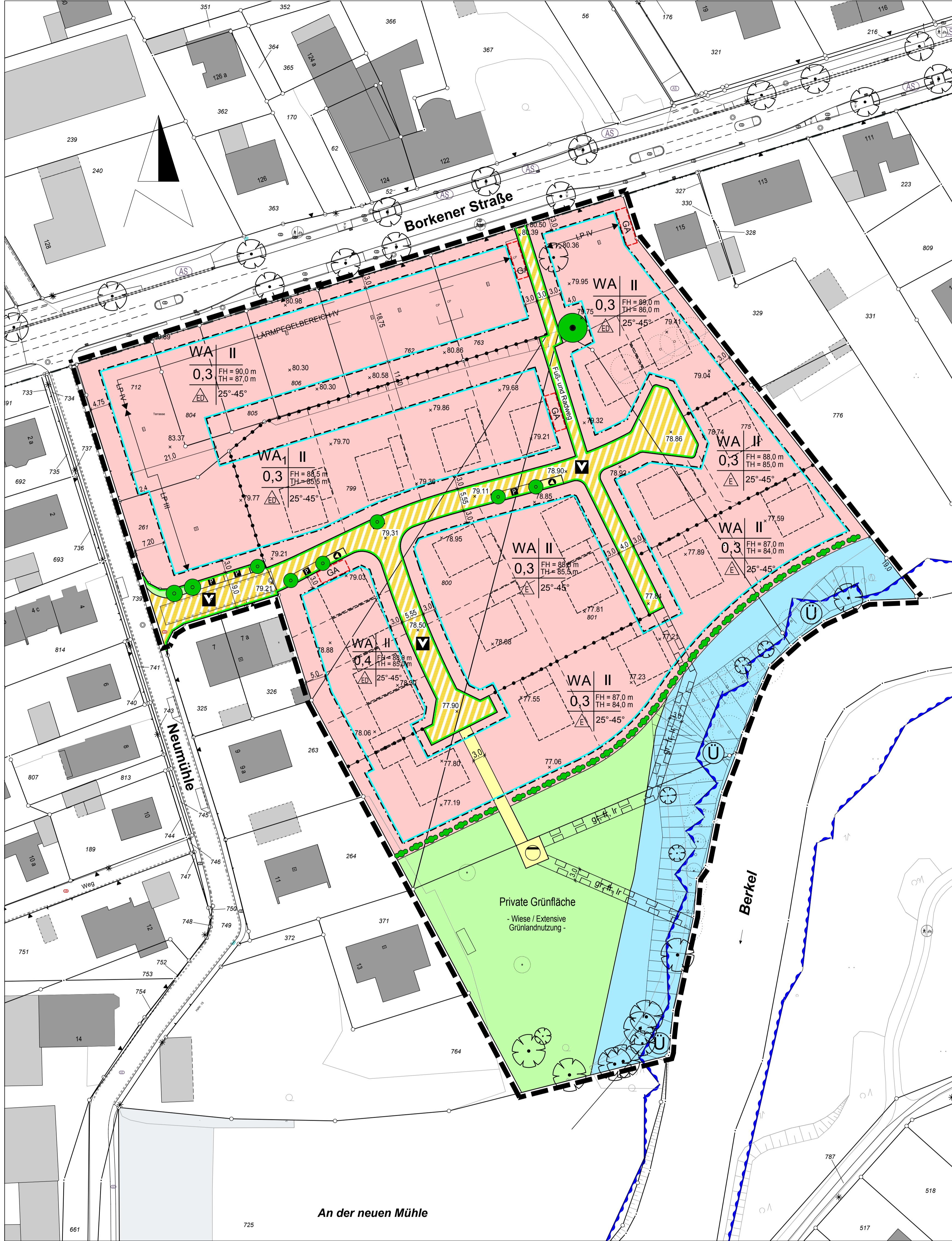
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
Nr. 5 - Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - a) Höhenlage
Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.
 - b) Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schrittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schrittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachaufbauten.
 - c) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.
- 1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzeihausbebauung 400 m² und bei Doppelhäusern 300 m² betragen.
- 1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 Abs. 1 und 4 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei der Realisierung eines Doppelhauses im Baufeld WA I kann zwischen der nördlichen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zum Fuß- und Randweg und der nächstgelegenen Grundstücksgrenze eine Garage oder ein Carport zugelassen werden. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 80 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mindestens 1,00 m) oder mit Riffeln- und Kletterpflanzen erforderlich.
In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.
Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze, Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z. B. Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsstände, Masten, ...) ausgeschlossen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

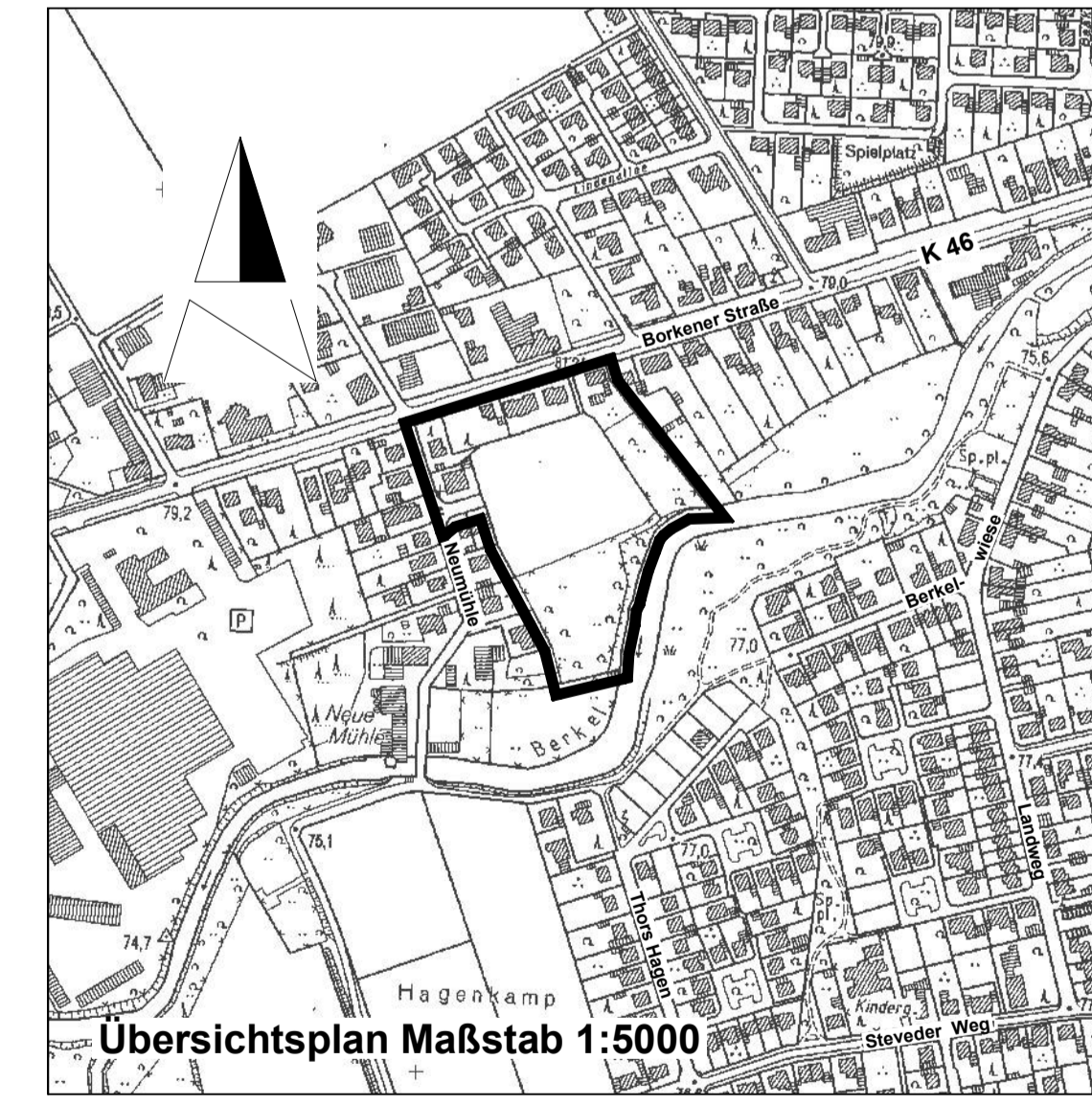
- 2.1 Gestaltung der Baukörper
 - a) Firstrichtung, Firsthöhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebentrifft und dem Haupttrifft ist ein Abstand von mind. 1,50m (örtrecht gemessen) einzuhalten.
 - b) Dachform und Dachneigung
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergedrehte bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.
 - c) Dachschnitte und Dachaufbauten
Dachschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchhäuser (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der gebäudefeitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (örtrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.
Dachschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.
- 2.2 Materialien und Farbgebung
 - a) Wohngebäude
Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugbiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen.
- 2.3 Einfriedungen / Aufschüttungen und Abgrabungen / Stützmauern
In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur in Form von verbleibenden Hecken sowie transparente Drahtzaune im Grenzbereich zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 0,80 m beschränkt.
Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Heiblichsche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Stützmauern (bauliche Anlagen zur Abflangung des Geländes) sind im Grenzbereich nur zur Absicherung des natürlichen Geländeverlaufs zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Grenzbereich nur zulässig, wenn keine Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche stattfinden.
Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind von der Wohnbebauung lückenlos ohne Tür- und Toranlagen durch einen „richt klückerigen“ Metallzaun (z. B. Draht-, Stabträger- oder Profilmattenzaun) abzugrenzen.
- 2.4 Abfallbehälter
Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

3. Hinweise

- a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelhunde, aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- c) Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Eine konkrete Kampfmittelgefahrfürung wurde dabei nicht festgestellt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder durch die Polizei zu verständigen.
- d) Überflutungsschutz / Rückstauesicherung
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombination von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.
- e) Im Bereich der mit einem LKW nicht befahrbaren Wohnwege wird auf den Bau eines Wandstamms für LKW verzichtet. Ein Befahren mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind verpflichtet, die Müllgefäße zur Leerung an die nördlich gelegene Erschließungsstraße zu stellen. Entsprechende Aufschriftflächen sind auszuweisen.
- f) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8 48653 Coesfeld, nach vorheriger Terminabsimmung eingesehen werden.



An der neuen Mühle



Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH = 88,0 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NN
- TH = 85,0 m Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NN

Bauweise

- Baugrenze
- E nur Einzelhäuser zulässig
- E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - verkehrsbenutziger Bereich
 - Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung:
 - Flächen für Abfallentsorgung - Abfuhrsammlung für Müllgefäße (Anlieger Stichstraße)
 - Abwasser

private Grünfläche (extensive Grünlandnutzung)

- private Grünfläche
- Verkehrsgrünfläche

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Hecken
- vorhandener Baum
- entfallender Baum

Fläche für die Wasserwirtschaft

- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- gr - Gehrecht fr - Fahrrecht lr - Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gelände- und Straßenhöhen
- Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- GA Umgrenzung von Flächen für Garagen

Baugestalterische Festsetzungen

- 25°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

- 19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
- Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich GO
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A. _____

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2015.

Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing. _____

Verfahren

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 19.07.2016 (BGBl. I S. 964)
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1988 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV NW S. 256) in der z. Zt. gültigen Fassung
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z. Zt. gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1989 (GV NW S. 230) in der z. Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 2 und § 23a IV, mit § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, Der Bürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom _____ bis zum _____ stattgefunden.

Coesfeld, Der Bürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ mit dem Entwurf der Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Coesfeld, Der Bürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Coesfeld, Der Bürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am _____ als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Coesfeld, Der Bürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, Der Bürgermeister

Bürgermeister

Schriftführer

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

Bürgermeister

Schriftführer

i.A. _____

STADT
COESFELD

Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“

Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 7
Ausfertigung