

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 „Allgemeines Wohngebiet“ nach (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 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 (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 Dachaußenkante. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schrittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten.

c) Firsthöhe
 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.

1.4 Größe der Baugrunderfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrunderfläche muss bei Einzelhausbebauung 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 (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Riffen- 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 Informationsschilder, Masten, ...) ausgeschlossen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohnheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

1.7 Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden „Borkener Straße“ / K 45 werden bei einer baulichen Erreichung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen erforderlich.
 Fassaden in Ausrichtung zur „Borkener Straße“ müssen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R_wres größer gleich 40 dB und entsprechend der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R_wres, res größer gleich 35 dB aufweisen. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.
 Fenster zu Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden, sind möglichst durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lüftungsfähigen Fassaden zu realisieren oder zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres zu berücksichtigen. Diese Empfehlung gilt für alle Gebäude nördlich der neu geplanten Erschließungsstraße „Neumühle“.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Der als Fläche für die Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiet festgesetzte Bereich ist der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes sind als extensive Grünflächen (Wiesen) zu nutzen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Bereich in einer Breite von 5,00 m ab Oberkante Böschung durchgängig als Unterhaltungs- und Entwicklungsräume anzulegen bzw. dauerhaft freizuhalten.
 Einfriedigungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen, bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind in dieser Fläche ausgeschlossen.

1.9 Bepflanzung und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

Bäume in der Verkehrsfläche
 Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen (auch Vorgärten)
 Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freizeiträume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubb Baum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grünfläche
 Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünlandfläche / Wiese zu nutzen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art, soweit diese nicht der zulässigen Nutzung dienen, sind dort ausgeschlossen.

Heckenanpflanzungen
 An den vorgesehenen Stellen sind Schnitthecken aus heimischen Gehölzen wie z. B. Buche, Liguster oder Feldahorn anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Zypressen und Nadelbäume sind nicht zulässig.

1.10 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Entordnung des Gebietes. Begünstigt sind die Betreiber der Versorgungsanlagen. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzungen sicherstellen.

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 (störsicht gemessen) einzuhalten.

b) Dachform und Dachneigung
 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergrenzte bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.

c) Dachschneitte und Dachaufbauten
 Dachschneitte, 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 gebäuiseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (störsicht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.
 Dachschneitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.

d) Materialien und Farbgebung
 Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dachdeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugelbiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen.

2.2 Einfriedigungen / Aufschüttungen und Abgrabungen / Stützmauern

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur in Form von verbleibenden Hecken sowie transparente Drahtzaune – von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken – zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 0,80 m beschränkt.
 Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Heibliche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Stützmauern (bauliche Anlagen zur Abfangung des Geländes) sind im Grenzgebiet nur zur Absicherung des natürlichen Geländeverlaufs zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Grenzgebiet nur zulässig, wenn keine Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche stattfinden.
 Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind von der Wohnbebauung tickenlos ohne Tür- und Toranlagen durch einen „richt kleckschenden“ Metallzaun (z. B. Draht-, Stabträger- oder Profilmattenzaun) abzugrenzen.

2.3 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

2.4 Gestrüch dargestellt

a) Gestrüch dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelhöfe, aber auch Veränderungen und Verfallbrüche 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.

2.5 Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampmitteleinsatzdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Eine konkrete Kampfmittelgefahrfürung wurde dabei nicht festgestellt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdrauhub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesetzungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder durch die Polizei zu verständigen.

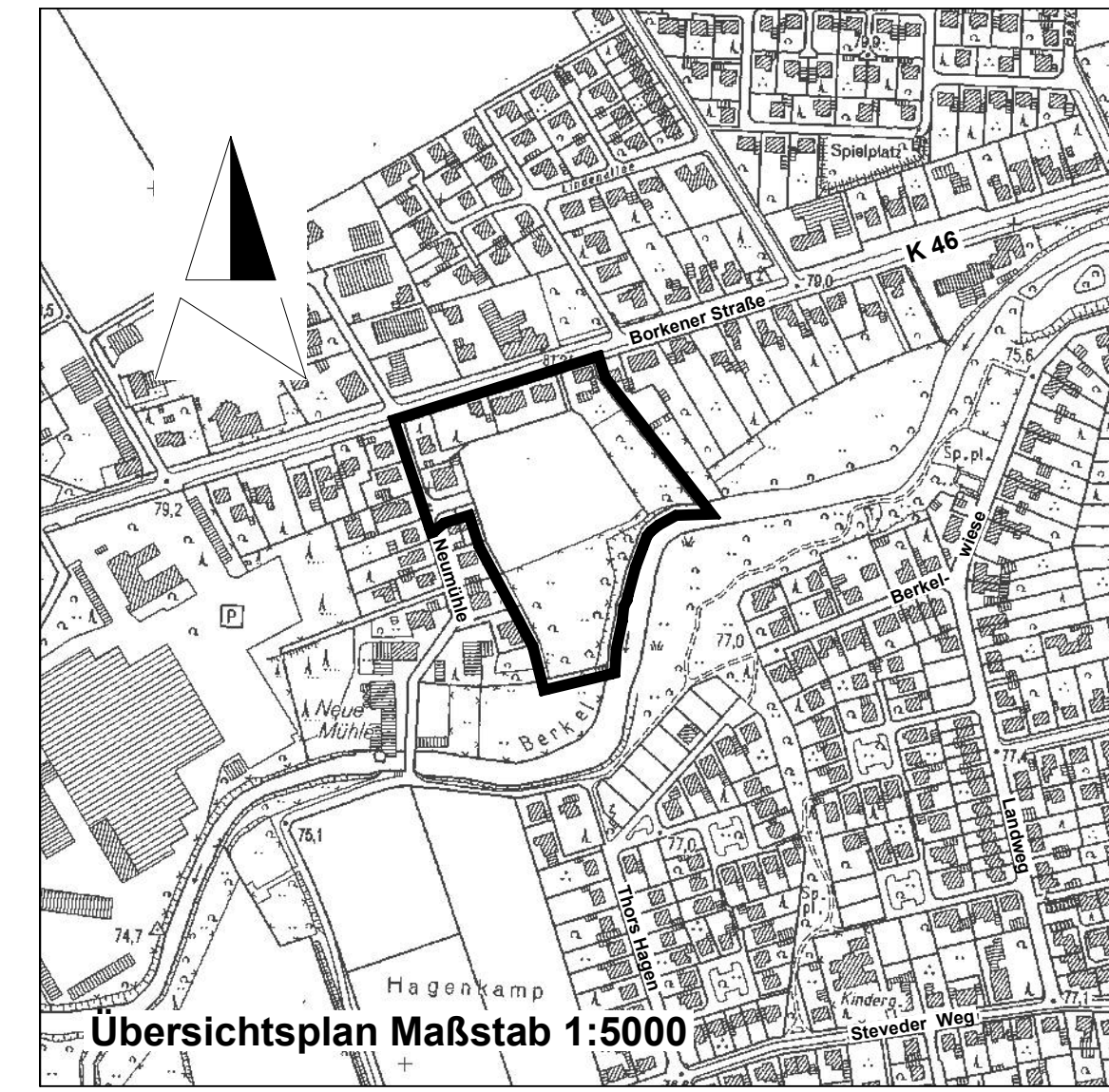
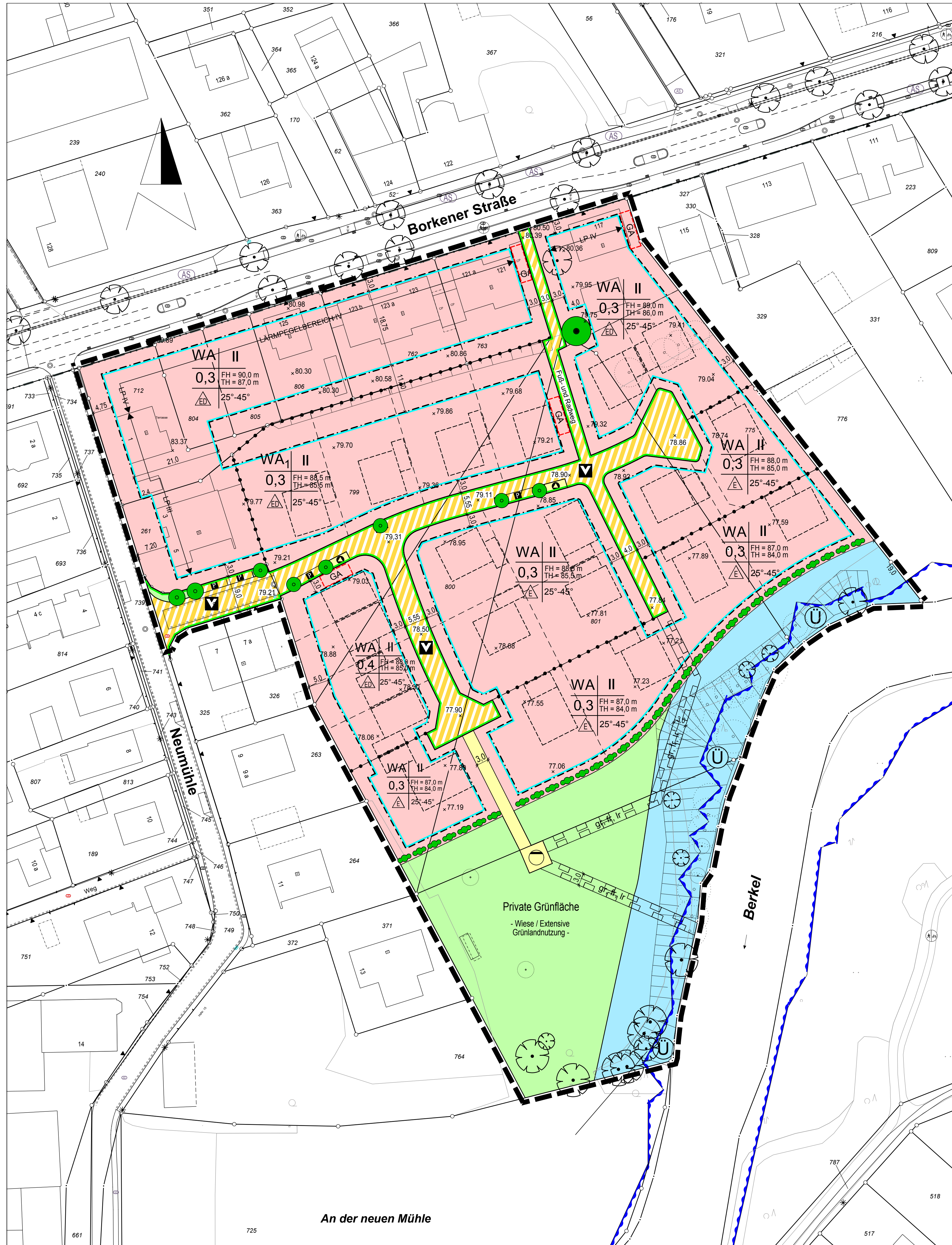
2.6 Überflutungsschutz / Rückstausicherung

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.

Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlichen Retentionstraum im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswegen vorzusehen. Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen hat.

2.7 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 auszugeben.

2.8 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt B 48653 Coesfeld, nach vorheriger Terminabsimmung eingesehen werden.



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
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

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

Flächen für Versorgungsanlagen

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

private Grünfläche (extensive Grünlandnutzung)

Verkehrsrünfläche

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

Fläche für die Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgebiet

gr, fr, lr mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 gr - Gehrecht fr - Fahrrecht lr - Leitungsrecht

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

x 78,95 Gelände- und Straßenhöhen

--- Lärmpegelbereich

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelbiet, 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:

Verfahren

Der Bürgermeister
 Fachbereich GO
 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A. _____

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

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

Rechtsgrundlagen:

- 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)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 152) in der zur Zeit gültigen Fassung
- § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV NW S. 256) in der z. Zt. gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1969 (GV NW S. 230) in der z. Zt. gültigen Fassung

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

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 i.A. _____

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

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 i.A. _____

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.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, _____

Bürgermeister

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 i.A. _____



Bebauungsplan Nr. 116 „Neumühle“

Maßstab 1:500
 Gemarkung Coesfeld-Stadt
 Flur 7
 Ausfertigung