

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (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. 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 Normalhöhen-Null (NN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NW sind.

b) Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachaufbauten, Zwerchdächer, Zwerchgiebel oder Hausvorbauten.

c) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

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

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhäusern 250 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. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 60 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche) erforderlich.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksbegrenzung sind Nebenanlagen (auch Abfallbehälter) nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

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

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

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

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baueingetragenen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen bautechnischen Maßnahmen (Rw/res) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich I und II
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. Rw, res = 30 dB

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. Rw, res = 35 dB

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. Rw, res = 40 dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit Nacht-Berurteilungspegeln von Lr > 45 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für die von der Borkener Straße abgewandten Gebäudeseiten der künftigen Bebauung dürfen der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 und der „Nacht-Berurteilungspegel“ ohne besonderen Nachweis, bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesondertes Nachweis vom Antragsteller erforderlich.

1.8 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 (4) BauO NRW)

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Höhenerschließung des Baugrundstückes erfolgt. Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück.

1.9 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen / Geländeauffüllung (gem. § 9 Abs. 11 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Tiefere liegende Grundstücksbereiche sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis auf den Bezugspunkt Endausbauhöhe Erschließungsstraße aufzufüllen. Die mit einem Pflanzgebiet belegte Fläche ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich auf das Niveau 78,30 m NN anzulegen. Alle Übergänge auf dem eigenen Grundstück, zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind durch Abdichtung herzustellen. Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen als Verbau oder zur Abflangung des Geländes sind ausgeschlossen.

1.10 Bepflanzung, Pflanzgebot und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

Bäume in der Verkehrsfläche
Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standards 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 / Vorgärten
Alle nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche
Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünfläche / Wiese zu nutzen. Aufschüttungen, die nicht für die geforderte Anpassung der Geländeoberfläche im Übergang zu der Wohnbebauung erforderlich sind oder Abgrabungen sind dort ausgeschlossen.

Pflanzgebot / Heckenanpflanzungen

Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf den privaten Grundstücken ist mit einer zweireihig versetzten Reihe aus Robuchens (Fagus sylvatica) oder Hänubüchen (Carpinus betulus) in der Qualität 2er (2fach verpflanzt) ab (ohne Erdballen), 125 cm - 150 cm (über 125 cm Wuchshöhe) zu bepflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Zäune sind in dieser Fläche nur als transparente Drahtzäune von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt.

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

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die Betreiber der Entsorgungsanlagen. 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, Traufhöhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebendach und dem Hauptdach ist ein Abstand von mind. 1,25 m (trotz gemessener) einzuhalten.

b) Dachform und Dachneigung
Im gesamten Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer ausschließlich als gegenläufiges, versetztes oder Doppel-Pultdach zugelassen. Geneigte Dachflächen sind an einem Gebäude nur mit der gleichen Dachneigung zulässig.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Untergordnete bauliche Anlagen oder Bauteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich. Bei aneinandergebaute Garagen sind gleiche Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

c) Dachneinschnitte, Dachaufbauten und Vorbauten
Dachneinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) sowie Vorbauten dürfen 60% der Hausbreite (Traufseite) nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der gegenüberliegenden Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,25 m (trotz gemessener) zum First (höchster Punkt des Daches) einhalten.

Hausvorbauten sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig, wobei ein Abstand von 1,25 m (trotz gemessener) zum First einzuhalten ist. Dachaufbauten für Spitzbodenräume (Dachraum über einem Dachgeschoss) sind ausgeschlossen.

Bei Doppelhäusern müssen die Vorbauten und die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

2.2 Materialien und Farbgebung

a) Wohngebäude
Als Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich rotes Sicht-/ Verblendmauerwerk in Anlehnung an die Farbtöne 3003, 3007, 3009, 3013, 3016, 8012 des Farbregeisters des RAL-Institutes zulässig. Pro Gebäudeteile können max. 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dachneigungen im Material und Farbton gleich sein.

b) Dachflächen
Geneigte Dächer sind mit Dachfärbungen, Dachziegel oder Dachsteinen in den Farben rot oder braun, in Anlehnung an die Farbtöne 3003, 3009, 3013, 3016, 8012 des Farbregeisters des RAL-Institutes einzudecken. Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

2.3 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt. Zur Anpflanzung sind nur heimische Arten, wie Heimbuche, Liguster, Eibe und Fedasman zu verwenden.

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

3. Hinweise

a) Gezeichnete dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtung) 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 anzudeuten.

c) Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftblauswertung durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass eine Sondierung der Fläche insgesamt erforderlich ist. Die Überprüfung der Gesamfläche wird vor Baubeginn erfolgen.

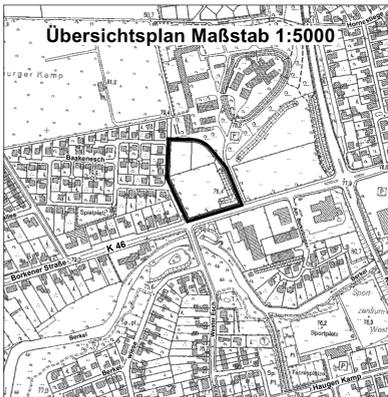
d) Überflutungsschutz / Rückstaueicherung
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen 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 Retentionsraum im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswegen vorzusehen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rücklauf zu schützen hat. Zur Einhaltung dieser Vorgabe sind die fertigen Erdgeschossfußböden auf eine Höhe von 0,25 - 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße anzulegen.

e) Aufgrund der inhomogenen Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände ist für die Bereiche der künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrunderkundung durchzuführen.

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 Terminabstimmung 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

Baugebiet: GRZ, Firsthöhe, Traufhöhe
Bauweise: Dachneigung

Bauweise

Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsbenutzter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Abwasser

öffentliche Grünfläche
Verkehrsräume
Parkanlage

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen
Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
vorhandener Baum
entfallender Baum

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
GR - Gehrecht LR - Leitungsrecht

Endausbauhöhen Erschließungsstraße in Metern über NN
vorhandene Geländehöhen in Metern über NN
Geländehöhen in Metern über NN siehe Textl. Festsetzungen 1.9
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Umgebung von Flächen für Garagen

Baugestalterische Festsetzungen

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

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

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

Entwurf und Bearbeitung:

Verfahren

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr
Coesfeld, i.A.
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Juni 2015.
Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.08.2016 (BGBl. I S. 1474)
2. Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 332) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.12.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 686) in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.09.1995 (GV NW S. 363) in der zur Zeit gültigen Fassung

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

Die Unterzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat vom ... bis zum ... stattgefunden.

Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

Bürgermeister
Schriftführer

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

Die Unterzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat vom ... bis zum ... stattgefunden.

Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

Bürgermeister
Schriftführer

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

Die Unterzeichnung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat vom ... bis zum ... stattgefunden.

Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

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.

Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NRW am ... als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, Der Bürgermeister
i.A.

Bürgermeister
Schriftführer

Dieser 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.

Bürgermeister
Schriftführer

Dieser 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.

Bürgermeister
Schriftführer

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 136 „Wohngebiet östlich Baakenesch“

Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 36
Ausfertigung