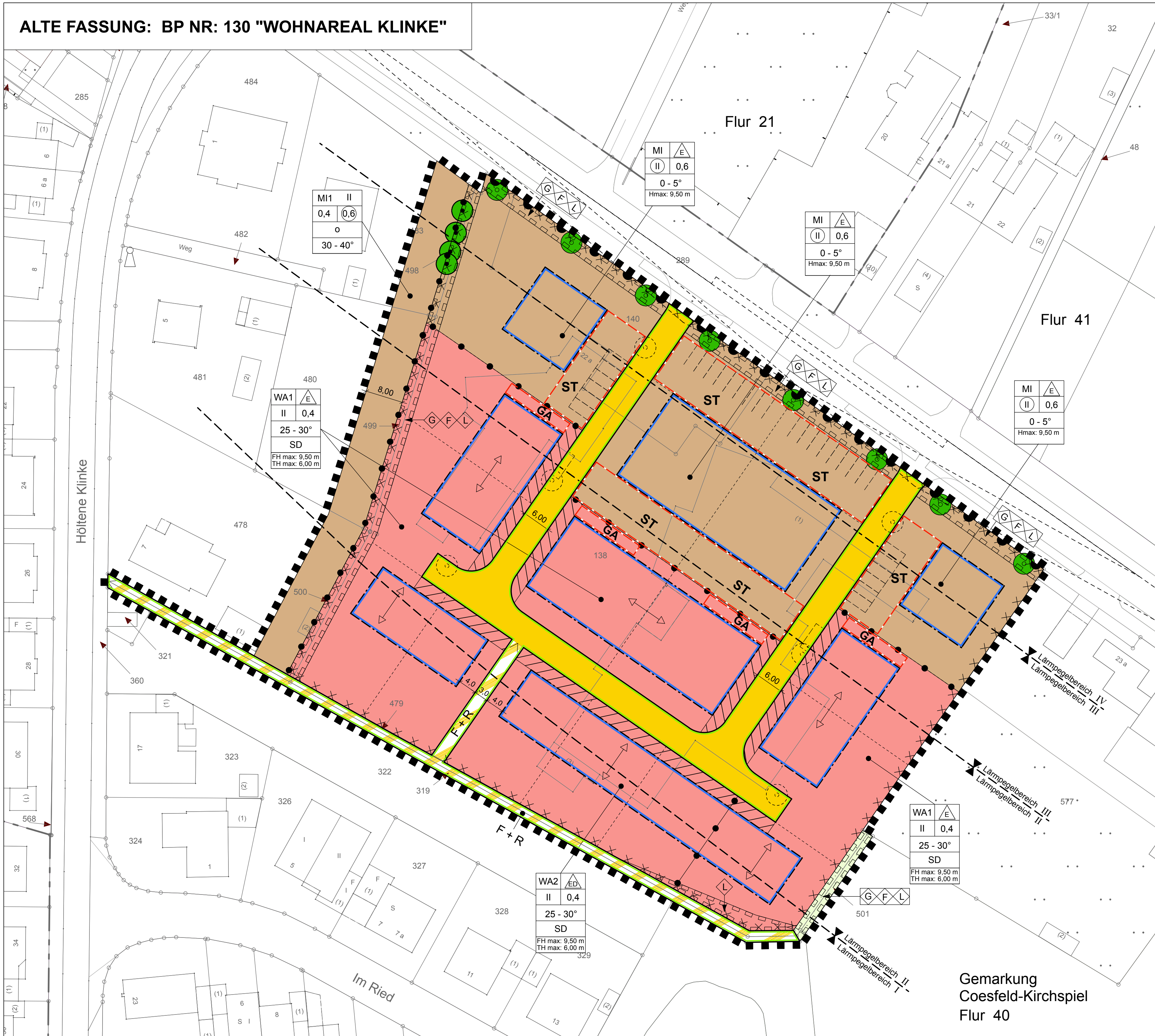
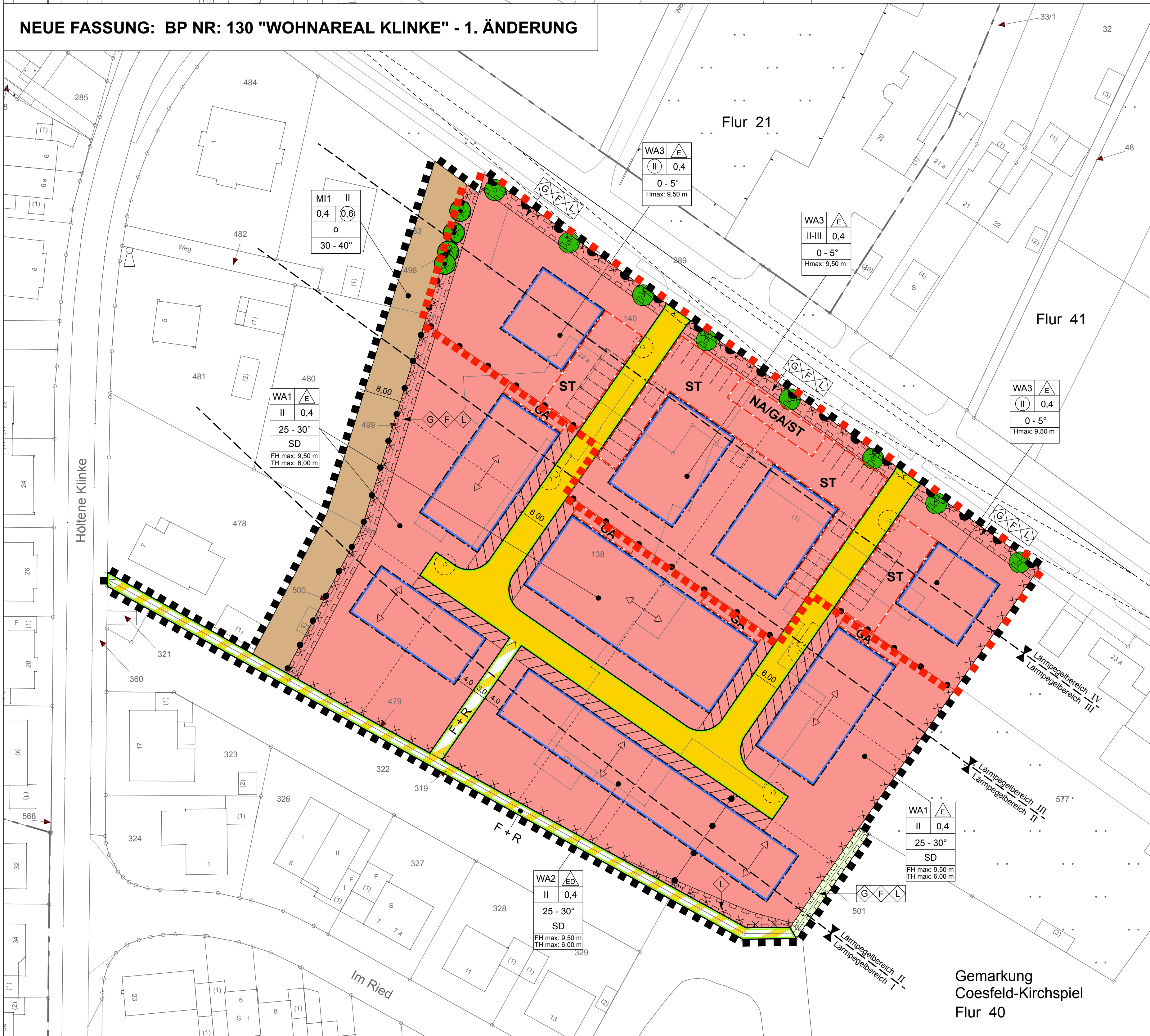


ALTE FASSUNG: BP NR: 130 "WOHNAREAL KLINKE"



NEUE FASSUNG: BP NR: 130 "WOHNAREAL KLINKE" - 1. ÄNDERUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- MI1 Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- WA1 / WA2 / WA3 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

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

- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4/0,8 Grundflächenzahl
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: - Fußweg / Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

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

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- ST Stellplätze
- NA Nebenanlagen
- GA Garagen
- Lärmpegelbereiche I - IV
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
- Vorgartenbereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Stellplatzanordnung und Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum (Vorschlag)

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

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- z.B. 25 - 30 °
- SD Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Mischgebiet
 - Innerhalb des mit MI 1 gekennzeichneten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 2, 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig. Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.
 - In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Für die innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes gelegene Bebauung ist die Höhenlage der Darupper Straße zur Ermittlung der zulässigen Baukörperhöhen heranzuziehen.
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 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.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBAUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Straßenverkehrsraum Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Darupper Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches R _w res des Außenbauteils	Büroräume u. Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30 dB	30 dB
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Darupper Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgesehenen Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einreichschweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollläden sind deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres zu berücksichtigen. Die DIN 4109 ist im Planungamt der Stadt Coesfeld einsehbar.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) b BauGB)
 - Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens 6 heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.
 - Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen.
 - In der entlang der Darupper Straße festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Bucheneiche mit einer Höhe von 1,20 m anzupflanzen. Im Bereich der an den Zufahrten zur Darupper Straße gekennzeichneten Sichtdreiecke ist die Höhe der Heckenpflanzung auf max. 80 cm begrenzt.
 - Die Grünsubstanzen der mit einem Erhaltungsebot belegten Flächen sowie der festlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

- AUSSENWANDFLÄCHEN Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben auszuführen:
 - 3002 Karmiroit
 - 3003 Rubiroit
 - 3004 Purpurrot
 - 3005 Weinrot
 - 3011 BrauroitBei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG Die Dächer der Hauptgebäude sind in dem festgesetzten Mischgebiet als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Satteldächer (25° - 30°) auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- DACHENBEDECKUNG Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben einzudecken:
 - 3002 Karmiroit
 - 3003 Rubiroit
 - 3004 Purpurrot
 - 3005 Weinrot
 - 3011 BrauroitGaragen und Carports sind mit flachgeneigten Dächern (0° - 5°) auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- EINFRIEDRUNG Als Einfriedung der privaten Grundstückflächen zur öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken zulässig, jedoch zur Darupper Straße hin ausschließlich Buchenhecken. Zäune sind nur hinter den o.g. Abfahrräumen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ müssen Einfriedungen der privaten Grundstückflächen einen Abstand von mindestens 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelkünde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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).
- KAMPFMITTEL Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- WASSERSCHUTZGEBIET Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietverordnung sind zu beachten. Eine Erdwärmeverzürung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN 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, 48655 Coesfeld eingesehen werden.
- ALTLASTEN Das Plangebiet wird im Altlastenkataster und Kataster über schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld als Altstandort geführt. Eine entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Altstandort wurde vollständig saniert und ist nunmehr mit dem Status 7 „Sanierte Fläche ohne Überwachung“ versehen. Aufgrund der 2009 und 2014 durchgeführten Sanierung besteht für zukünftige Bauvorhaben kein weiterer Handlungs- und Sanierungsbedarf.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 I.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich ausulegen. Coesfeld, den _____

Diese 1. 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 _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Coesfeld, den _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert. Coesfeld, den _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Coesfeld, den _____

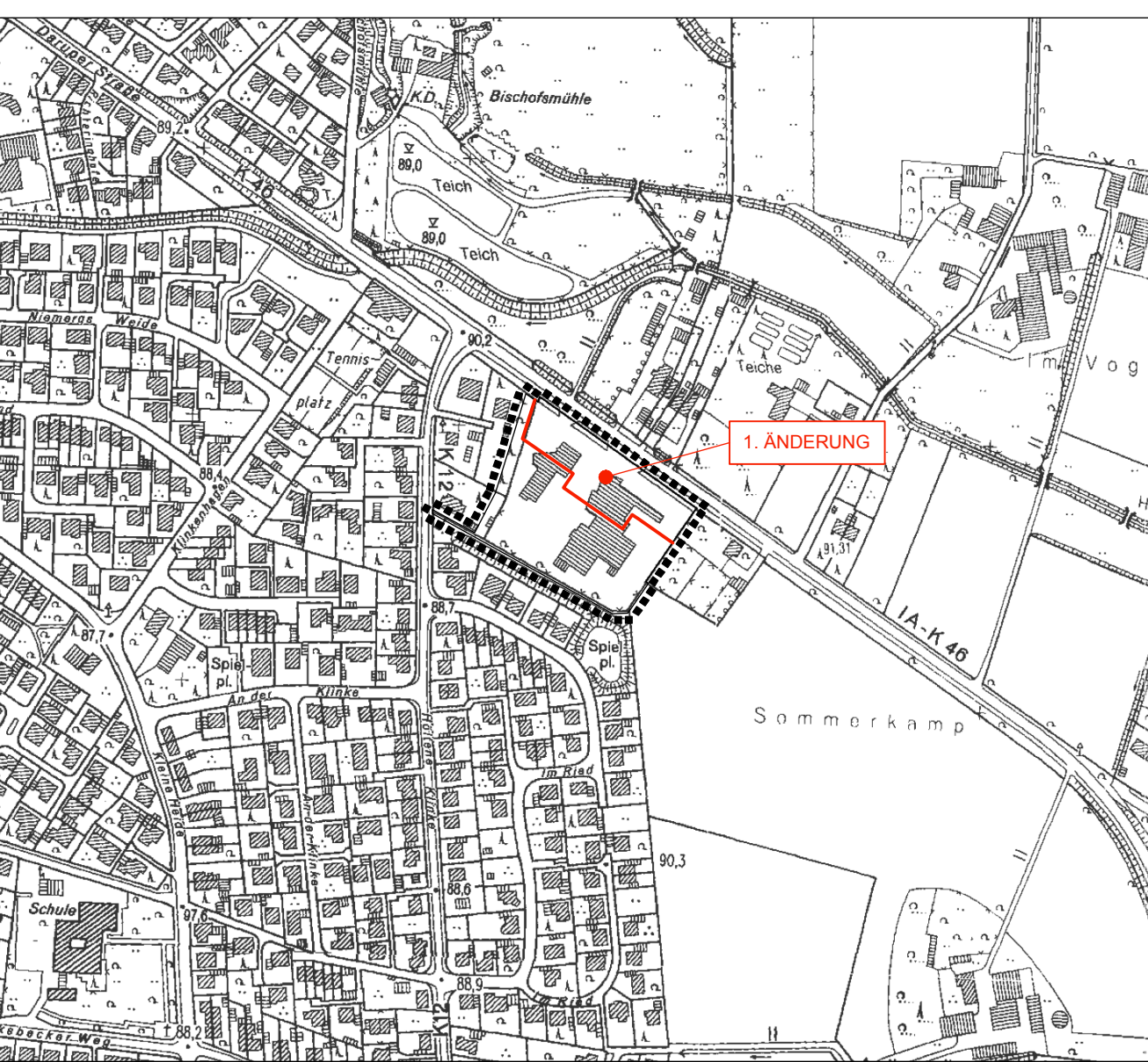
RECHTSGRUNDLAGEN

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), in der zuletzt geänderten Fassung.
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. 326), 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsschutz NRW (LSG) 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.
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1960 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 130

"WOHNAREAL KLINKE" - 1. ÄNDERUNG



DATUM	17.11.2016
PL ⁰¹	90 x 106
BEARB.	CL / KW
M.	1 : 500
BÜRGERMEISTER	
PLANBEARBEITUNG	

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dorfer Straße 16 • D-48655 Coesfeld
Telefon +49 (0) 25 66 66 66
info@wolterspartner.de