

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Für die Bebauung entlang der Danper Straße ist die Höhenlage der Danper Straße zur Ermittlung der zulässigen Baukörperhöhen heranzuziehen. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- HÖHENLAGE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (gem. § 9 (3) BauGB)

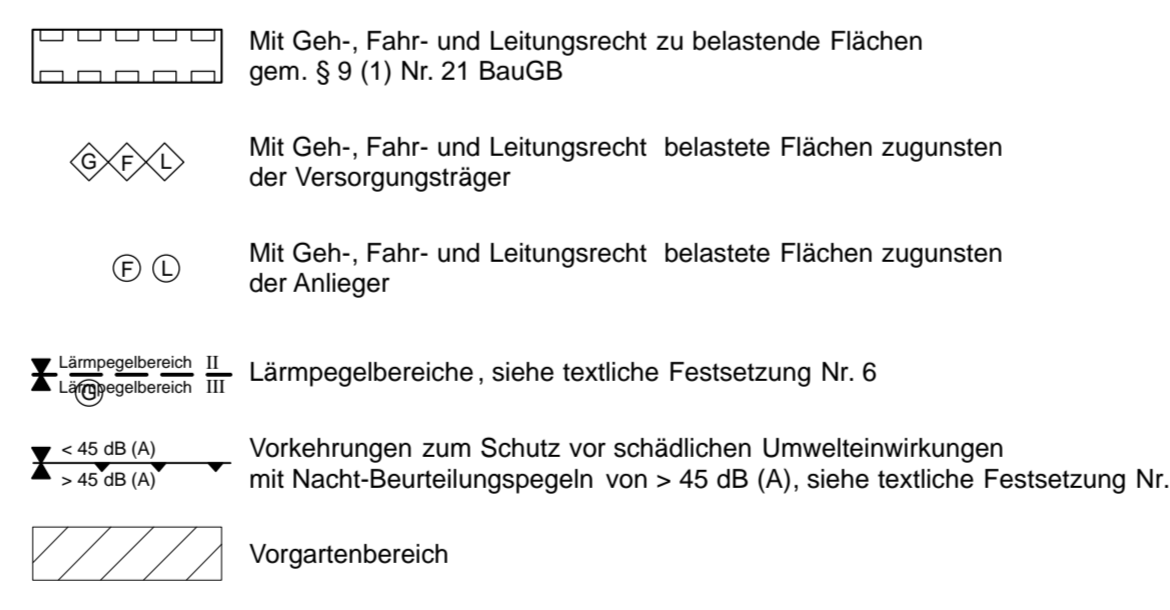
Die Höhenlage der mit WA 5 und WA 6 gekennzeichneten Baugrundstücke ist in Bereich der westlichen / nordwestlichen Grundstücksgrenze zu den bestehenden bereits bebauten Baugrundstücken dem derzeitigen Geländeeiveau, wie es durch die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenkontur gekennzeichnet ist, anzupassen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 4.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen um bis zu 1,50 m ist zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.
 - 4.2 In den mit WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig. In dem mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:
 - Müllabstellplätze
 - Überdachte Fahrradabstellplätze
 - Terrassenflächen (nicht überdacht)
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMTEN IN WOHNGEBAUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 5.1 In den mit WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- FLÄCHEN ODER MASSANHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hiervon ausgenommen ist der vordere Teil des Flurstückes 577; Gemarkung Coesfeld Kirchspiel, (Bestandsbebauung Danper Straße 23/23a) in einer Tiefe von 38,5 m gemessen von der Danper Straße.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schallschutzmaß von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschallschuttmass von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R_{w, res} um 1 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtschlafraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschallschuttmass einzuhalten.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - 8.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstücks-zufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
 - 8.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum 2. Ordnung (Pflanzenliste B) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
 - 8.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzende Fläche im Osten des Plangebietes ist gemäß Pflanzenliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen müssen dreireihig erfolgen (Abstand innerhalb einer Pflanzreihe: 1 m) und trappweise, d.h. ca. 9 Pflanzen einer Art benachbart gepflanzt werden (Pflanzenliste A).

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A	Sträucher - vStr 3xv:	B	Bäume II. Ordnung - vHie 2xv:
	Comus sanguinea		Acer campestre
	Corylus avellana		Caprinus betulus
	Crataegus monogyna		Prunus avium
	Euonymus europaeus		Salix caprea
	Frangula alnus		Salix caprea
	Salix caprea		Sorbus aucuparia
	Sambucus nigra		
	Rosa canina		
	Viburnum opulus		
- 8.4 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen.
- 8.5 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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.
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 65), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BaU 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. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassershaushaltsgesetz (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. 2942), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz NRW (LNSG) 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.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA 1 - WA 7 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 H max: Baukörperhöhe als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 FH max: Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 TH: Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Fußweg / Radweg
- EIN-, ZWISCHEN- UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 Zweckbestimmung:
 Elektrizität
- GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Niederschlagswasserversickerung
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
 Ga Garagen
 St Stellplätze
 Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung: sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenreste, d. h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Verankerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Der LVL -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, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCGH 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 Wasserschutzgebetsverordnung sind zu beachten. Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebetsverordnung zu beteiligen. Eine Erdwärmennutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischer Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt hatet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld). 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.
- DRAINAGE**
Eine Einleitung des Drainagewassers in das öffentliche Kanalnetz ist grundsätzlich nicht erlaubt. Die geplanten Gebäude sind entsprechend fachgerecht auszuführen und abzurichten.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbleibbestandenen notwendige Gehölzfällungen -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. - 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus dürfen in der Zeit vom 15.03. bis zum 30.06. keine Baubarbeiten (Baufeldräumung) durchgeführt werden. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, wenn die Arbeiten spätestens am 15.03. beginnen und ohne mehrtägige Pausen bis in die Brutzeit von Vögeln andauern. Brutvögel können dann in der Zeit von 01.03. bis zum 30.11. eines jeden Jahres und unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.
- EINSICHTMANNE VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Baurecht und Verkehr, Markt 6, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand 24.08.2015
 Die Planunterseite entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.
 Coesfeld, den _____

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszugeben.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig durchgeführt.

Bürgermeister: _____
 Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Coesfeld, den _____

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____
 Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
 Coesfeld, den _____

Bürgermeister: _____
 Der Beschluss dieses Bebauungsplans wurde am _____ ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Coesfeld, den _____

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 143

"Wohngebiet Sommerkamp"

