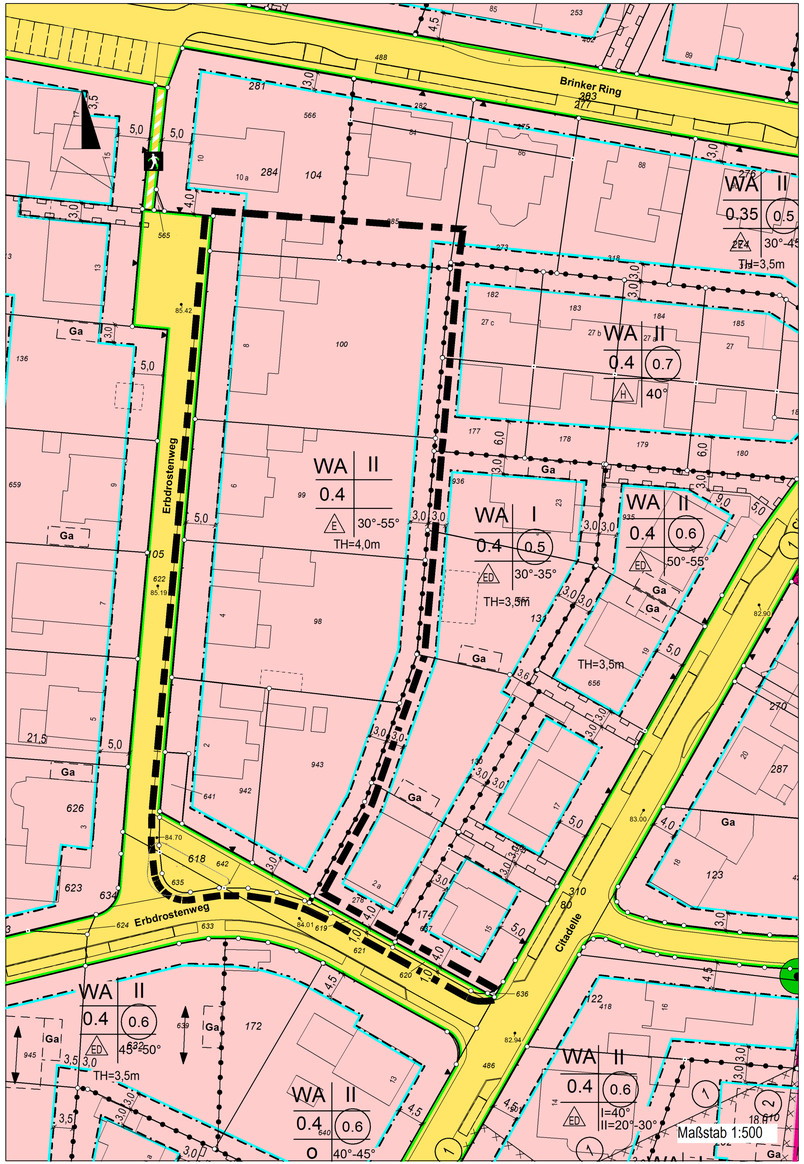


Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH=4,0m — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

Baugebiet	Geschoss-zahl
GRZ	
Bauweise	Dachneigung
Traufhöhe	

Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

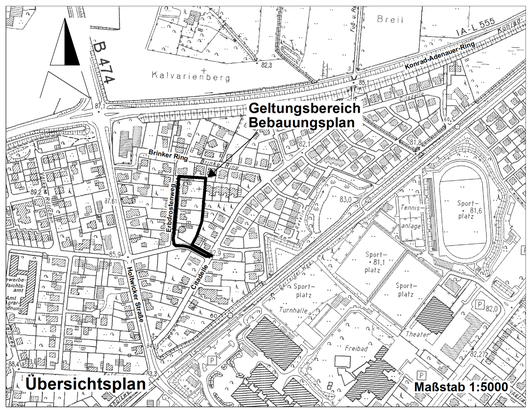
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

84.70 — Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Zeichenvorschriften für Katasterdaten in NRW

19 — Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

Nebengebäude und Garagen (Bestand)



I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe bezeichnet das höchstzulässige Maß des Abstandes von Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhautaußenkante. An bestehenden Gebäuden ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe maßgebend.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die fertige Oberkante Fertigfußboden (OKFF) darf die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der ausgebauten Erschließungsstraße an der mittleren Grenze zur Grundstückseinfahrt. Sämtliche Geländehöhen im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN).

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen sind maximal zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Mindestabstand für Garagen zur Verkehrsfläche beträgt 5 m.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche oder Putz herzustellen.

2. DACHFORMEN / DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis max. 55° festgesetzt.

3. DACHEINDECKUNG

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

4. NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN

Nebengebäude sowie Garagen sind in Massivbauweise zu errichten. Garagen sind in der Farbgebung der Außenwände den jeweiligen Wohngebäuden anzupassen.

5. EINFRIEDUNGEN

Bepflanzungen und Einzäunungen sind in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen so zu gestalten, dass eine ausreichende Sichtachse für die Grundstückszufahrten gewährleistet bleibt.

III. Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. KAMPFMITTEL
Für das Plangebiet ist bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Die Bauflächen müssen im Zuge der Baugenehmigung vor den Bautätigkeiten sondiert werden.

3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz und durch die privaten Entwässerungsanlagen 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. Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

4. RÜCKSTAUSICHERUNG
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Dazu wird empfohlen, alle Zutrittsöffnungen unterhalb der Rückstauebene gegen Überflutung zu sichern.

5. GRUNDWASSER-/ GEWÄSSERSCHUTZ
Die Nutzung von Erdwärme sowie die Errichtung von Eigenwasserversorgungsanlagen sind hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

6. RECHTSGRUNDLAGEN
Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung von 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom November 2016.

Coesfeld, i.A. .....

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

Verfahren

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

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

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

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.
Die 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 Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am als Satzung beschlossen worden.
Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld,..... Der Bürgermeister

.....

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht 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. .....

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zzt. geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der zzt. geltenden Fassung.
3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zzt. geltenden Fassung.
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. geltenden Fassung.
5. Denkmalschutzgesetz für das Land NW (DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226) in der zzt. geltenden Fassung.
6. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zzt. geltenden Fassung.

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 32a
„Erbdrostenweg“
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 35
Ausfertigung