

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76a „Wohnanlage Coesfelder Straße 70“

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Blatt 1 von 2

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

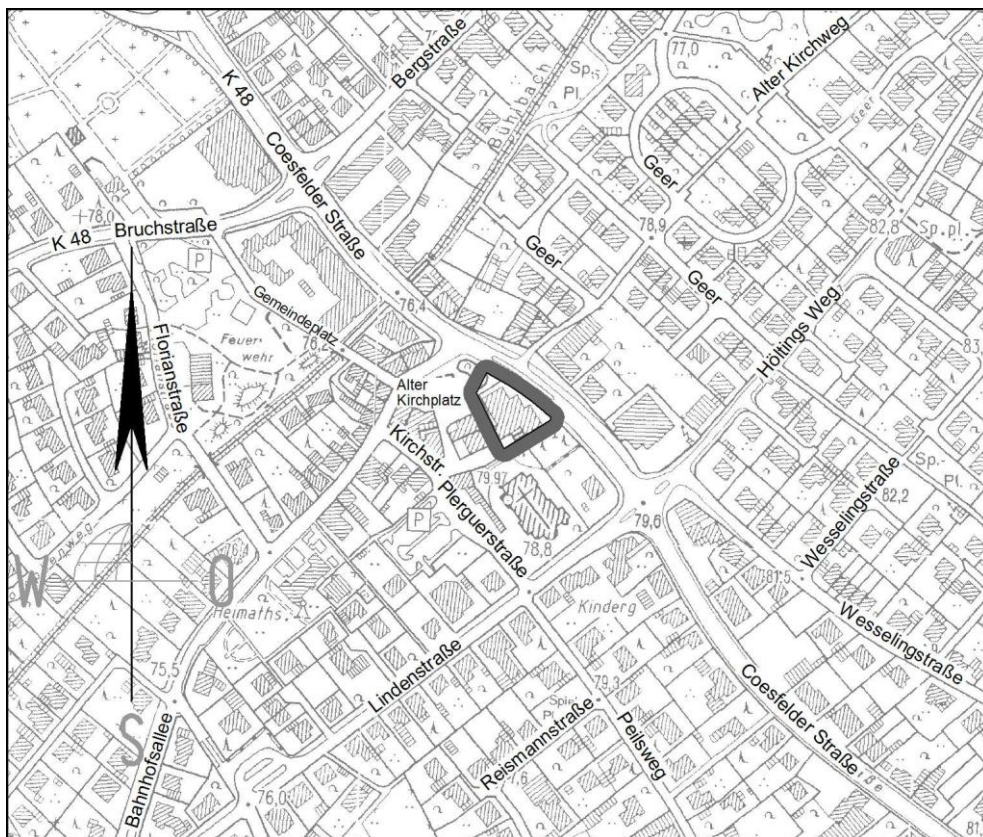
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

- Entwurf -

Maßstab 1:250

.. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Land NRW (2018), Lizenz: dl-de/by-2-0
<https://www.opengeodata.nrw.de/produkte/geobasis/sp/dgk5/>

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
 Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Verfahrensstand:
 öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
 und
 Behörden- und sonstige
 Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
 jeweils i. V. m. § 13a BauGB

Druck: 19.09.2018

Stand: 19.09.2018

Projekt-Nr. 28460

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO



sonstige Sondergebiete
mit der Zweckbestimmung „Pflege und Wohnen“ (§ 11 BauNVO) – s. TF Nrn. 01 und 02

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

(2,2)

Geschossflächenzahl – als Höchstmaß

0,9

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

max. FH

Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nrn. 03 und 04

max. AH

Anlagenhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nrn. 03 und 04

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o

offene Bauweise



Baugrenze

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



Straßenbegrenzungslinie

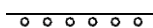
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

MASSNAHMEN FÜR EINZELNE FLÄCHEN ODER FÜR BEBAUUNGSPLANGEBIETE ODER TEILE DAVON SOWIE FÜR TEIL BAULICHER ANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen



sonstigen Bepflanzungen
(Hecke aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 0,8 bis 1,0 m über Grund. Die Hecke ist in der festgesetzten Höhe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.)

SONSTIGE PLANZEICHEN











Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB




Abgrenzung unterschiedliche Maße und Gestaltungsvorschriften

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

	Gebäude vorhanden
	Gebäude zum Abriss bestimmt
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
Lette	Gemarkungsname
Flur 1	Flurbezeichnung
124	Flurstücksnummer
• 82,45	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) Top.-Aufnahme vom 06.06.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken
	Baumbestand Top.-Aufnahme vom 06.06.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken
 KD 49,56	Kanaldeckelhöhe (KD) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) Top.-Aufnahme vom 06.06.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken
	Straßensinkkasten in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) Top.-Aufnahme vom 06.06.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken
	geplanter Straßenausbau Coesfelder Straße (eberhart – die ingenieure gbr (Vorabzug, Stand 11.05.2017))

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

	Hauptfistrichtung
SD	Satteldach (Flachdächer zwischen den geneigten Dachflächen sind zulässig.)
45°	Zulässige Dachneigung (Flachdächer zwischen den geneigten Dachflächen sind zulässig.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF) (§ 9 und 9a BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 1 BIS 14 BAUNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

01. Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflege und Wohnen“ dient der Unterbringung eines Pflege/Wohnheims und Wohnungen insbesondere für ältere Menschen. Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind zulässig:
- Pflegeheim/-einrichtungen / Wohnheim
 - Wohnungen
 - Büro- und Verwaltungsräume für gesundheitliche Zwecke

02. Im Geltungsbereich des **Vorhaben und Erschließungsplanes, Blatt 2** sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB UND §§ 16 BIS 21A BAUNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

03. **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
- der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante und
 - der Anlagenhöhe (AH) ist der obere Anlagenabschluss
04. **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Firsthöhe (FH) ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

05. Balkone dürfen bis max. 1,6 m die Baugrenze für oberirdische Geschosse überschreiten, davon ausgenommen ist die Baugrenze für die Tiefgarage. Sie dürfen nicht den öffentlichen Verkehrsraum überdecken.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

06. Zu den Grundstücken Kirchstraße 3 und 5 beträgt die Tiefe der Abstandfläche 0,2 von H im Sinne von § 6 BauO NRW

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

07. **Bauzeitenregelung:** Der Gebäudeabbruch ist vom 01.04. bis einschließlich 30.06. unzulässig. **Abweichend** von Satz 1 sind Abbrucharbeiten vom 01.04. bis einschließlich 30.06. zulässig, wenn im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung durch eine fachkundige Person der Nachweis erbracht ist, dass die Brutkästen nicht von Fledertieren besiedelt sind. Zufallsfunde von geschützten Arten bei der Begehung sind ebenfalls zu beachten. Bei einem Befund sind Maßnahmen mit der UNB Kreis Coesfeld abzustimmen – s. H. Nr. 9.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 89 (2) BAUO NRW)

Außenverkleidung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

08. Für die Verkleidungen der Außenwandflächen ist der unter der Hinweisnummer 11.1 abgedruckt Farbton zulässig. Die Fugenfarbe ist abweichend vom Muster sandsteinfarbig.

Dacheindeckung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

09. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in Anlehnung an den abgedruckten Farbenton unter der Hinweisnummer 11.2 zulässig.

Abweichend von Satz 1 sind für untergeordnete Bauteile Metallabdeckungen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 von 2) zulässig. Solarenergieanlagen sind zulässig.

Beleuchtungskonzept (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

10. Eine aktive (Eigenbeleuchtung) und passive (Anstrahlung) Beleuchtung ist auf die Anlage zu beschränken und/oder auf den Boden auszurichten. Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen und/oder LED-Lampen) mit einer Wellenlänge von > 400 nm ist zulässig.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 KAMPFMITTEL

Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Plangebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Die Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes ist erforderlich. Ein entsprechendes Formular zur Beantragung der Kampfmittelprüfung ist im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld zu finden.

Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

2 UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER

3.1 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

3.2 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Baugebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 800 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

5 BODENSCHUTZ

Oberboden („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Bei **Abbruch- oder Bodenarbeiten** sind anfallende Abfälle und Bodenmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei Verdacht oder Vorhandensein von Altlasten sind die Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ggfs. gutachterlich zu begleiten.

6 ENTWÄSSERUNG

6.1 Überflutungsschutz

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. Ein Überflutungsnachweis der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.

Empfehlung: Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

6.2 Rückstauschutz

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

7 GRUNDWASSERSCHUTZ

Erdwärmekollektoren/-sonden, die als Wärmeträger ein Frostschutzmittel enthalten, würden bei einer evtl. Leckage der Kollektoren das Grundwasser kontaminieren. Aus umwelthygienischer Sicht sollten **Erdwärmekollektoren/-sonden** eine Wärmeträgerflüssigkeit aus Wasser oder einem als nicht wassergefährdend eingestuften Trägermedium bestehen.

8 VERHÄLTNIS ZUM RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Ortsdurchfahrt B 474 im Ortsteil Lette“ einschließlich seiner Änderungen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

9 ARTENSCHUTZ

Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „**Besonderer Artenschutz**“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

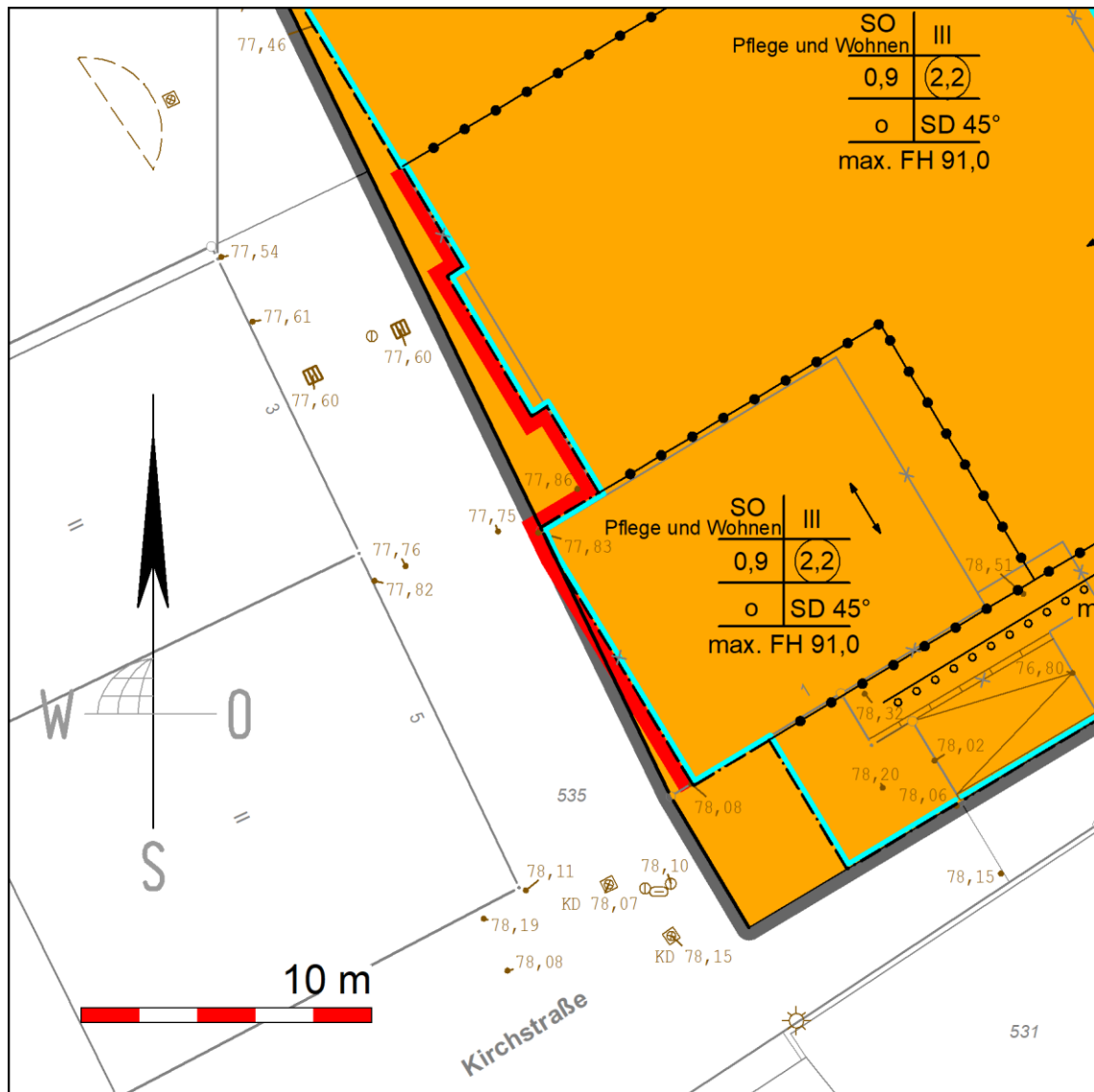
Sofern bei den **Abbruch-Umbauarbeiten** Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt werden sollten, besteht die rechtliche Verpflichtung, die Abbruch-/Umbauarbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Insbesondere kann es sich um Fledermäuse und Vögel sowie deren Sommer- oder Winterquartiere, Wochenstuben, Brutplätze oder Ruhestätten handeln. Im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> sind die planungsrelevanten Arten erfasst.

10 ABWEICHENDE MAßE DER TIEFE DER ABSTANDFLÄCHE

Zu den in der nachfolgenden Zeichnung Rote gekennzeichneten Grundstücken ist 0,2 H anzuwenden.



11 FARBTON

11.1 FARBTON AUSSENWANDVERKLEIDUNG



11.2 FARBTON DACHEINDECKUNG



12 NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

Wenn in den Planfestsetzungen Normen, Regelwerke, Farb-, Einzelhandelslisten etc. und/oder Gesetze genannt sind, sind diese während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Coesfeld einsehbar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) vom 21. Juli 2018 (GV NRW Nr. 19 vom 03.08.2018 S. 421)

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld

in den zurzeit geltenden Fassungen

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterplan des Kreises Coesfeld vom Mai 2018 überein.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung.