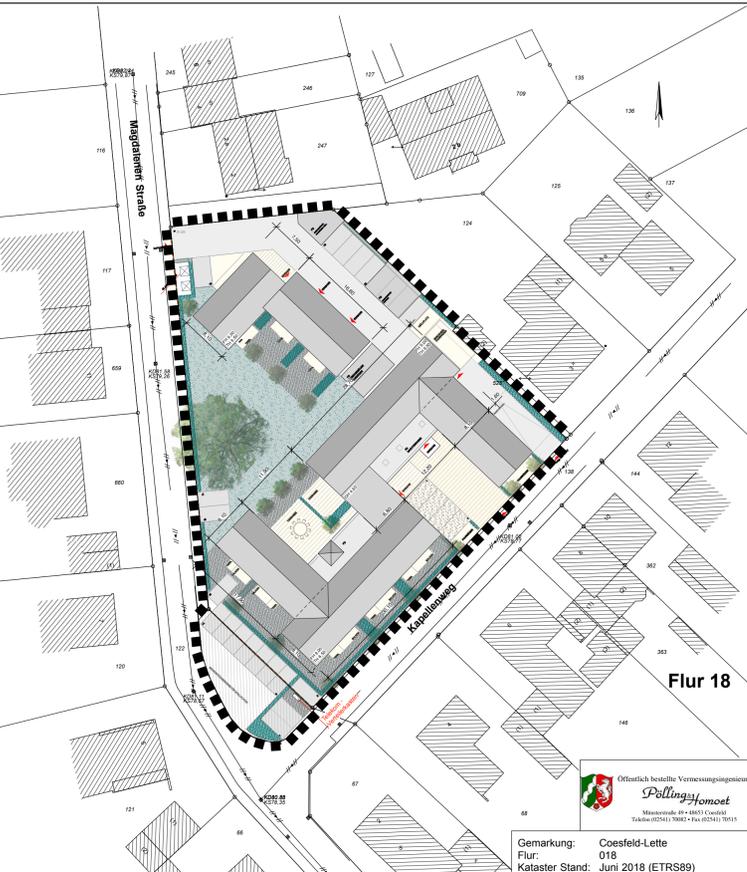
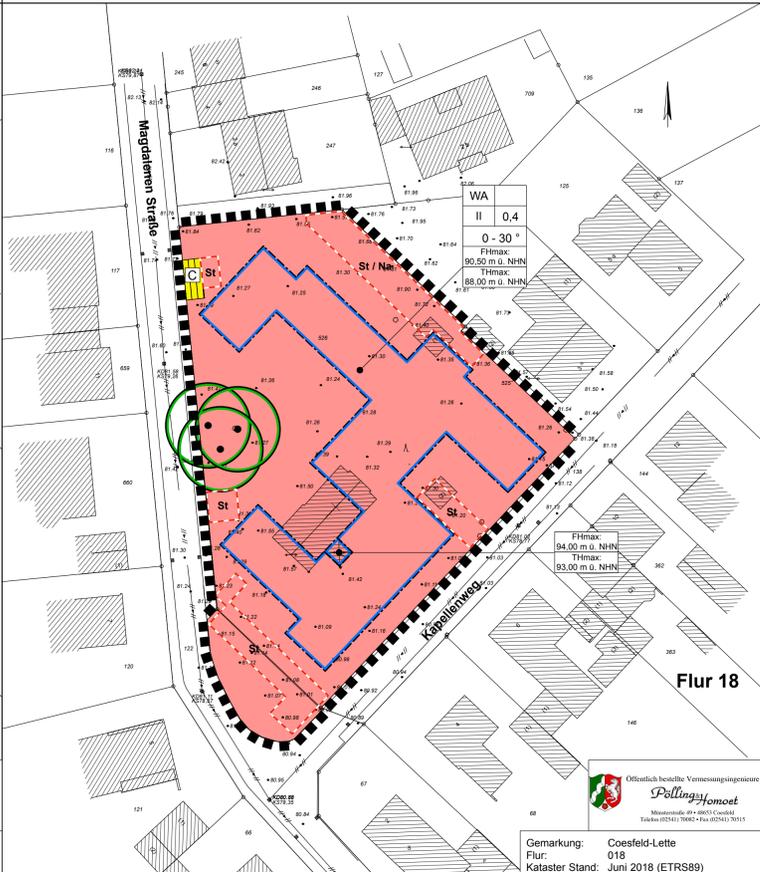


Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“



Gemarkung: Coesfeld-Lette
Flur: 018
Kataster Stand: Juni 2018 (ETRS89)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148
„Wohnquartier Magdalenenhof“



Gemarkung: Coesfeld-Lette
Flur: 018
Kataster Stand: Juni 2018 (ETRS89)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung:
 - C Container für Recyclingmaterial
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zu erhaltende Einzelbäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB gleichzeitig Grenze des Vorhabenbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
 - St Stellplätze
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
- 18 Flurnummer
 - 63 Flurstücksgrenze
 - 85.00 Gebäude mit Hausnummer
 - Bestandshöhen in Meter ü. NHN

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 12 (3) BauGB)
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässigen First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) entsprechend festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (gem. § 22 und § 23 BauNVO)
3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer gem. § 22 (3) BauNVO ist bis zu 2,00 m zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
4.1 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den mit „St“ bzw. „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet 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 Entwässerungssatzung 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), 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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 01.07.2016
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Coesfeld, den

Öffentlich bestellter Vermesser

Der Rat der Stadt hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsblich bekannt gemacht worden.
Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Coesfeld, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Coesfeld, den

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Coesfeld, den

Bürgermeister



ANSICHT KAPELLENWEG



ANSICHT MAGDALENNENSTRASSE



ANSICHT INNENHOF

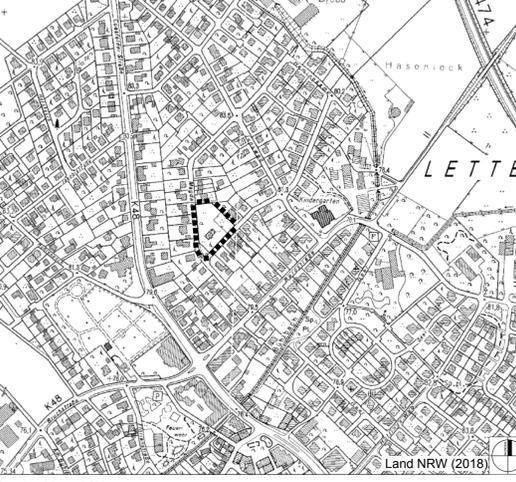


ANSICHT NACHBARGRUNDSTÜCKE

Maßstab 1 : 200

Stadt Coesfeld
– Ortsteil Lette –

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148
„Wohnquartier Magdalenenhof“



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	20.09.2018
Bearb.	He./Vi./Bo.
Plangröße	
Maßstab	1 : 500

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Duisburger Straße 10 · D-46049 Coesfeld
Telefon 0251 8912-11 · Fax 0251 8912-10
www.wolters-partner.de