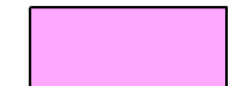



Zeichenerklärung


Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Fläche für den Gemeindebedarf
 Zweckbestimmung: Kindereinrichtung/Frühfördereinrichtung

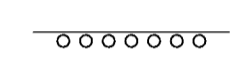

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

| | | |
|----------------------|--|---------------------------|
| 0,6 | Grundflächenzahl GRZ | Baubereich |
| I, II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | Art der baulichen Nutzung |
| OK max. 94,5 m ü.NHN | Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull) | GRZ |
| 0° - 5° | Dachneigung in Grad | Bauweise |
| FD | Flachdach | Dachneigung |
| PD | Pultdach | Dachform |



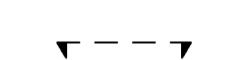
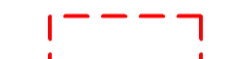
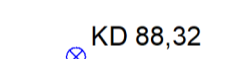

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

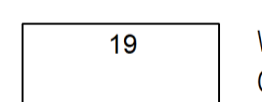

Maßnahmen für einzelne Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 Heckenpflanzung 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV
-  Ein- und Ausfahrtsbereich
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Ne)
-  Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)
Erschließungshöhe: Kanaldreieck Kreuzungsbereich Gelever Weg / Vogelsang
-  Geländehöhen in Metern über NHN (Normalhöhennull)

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

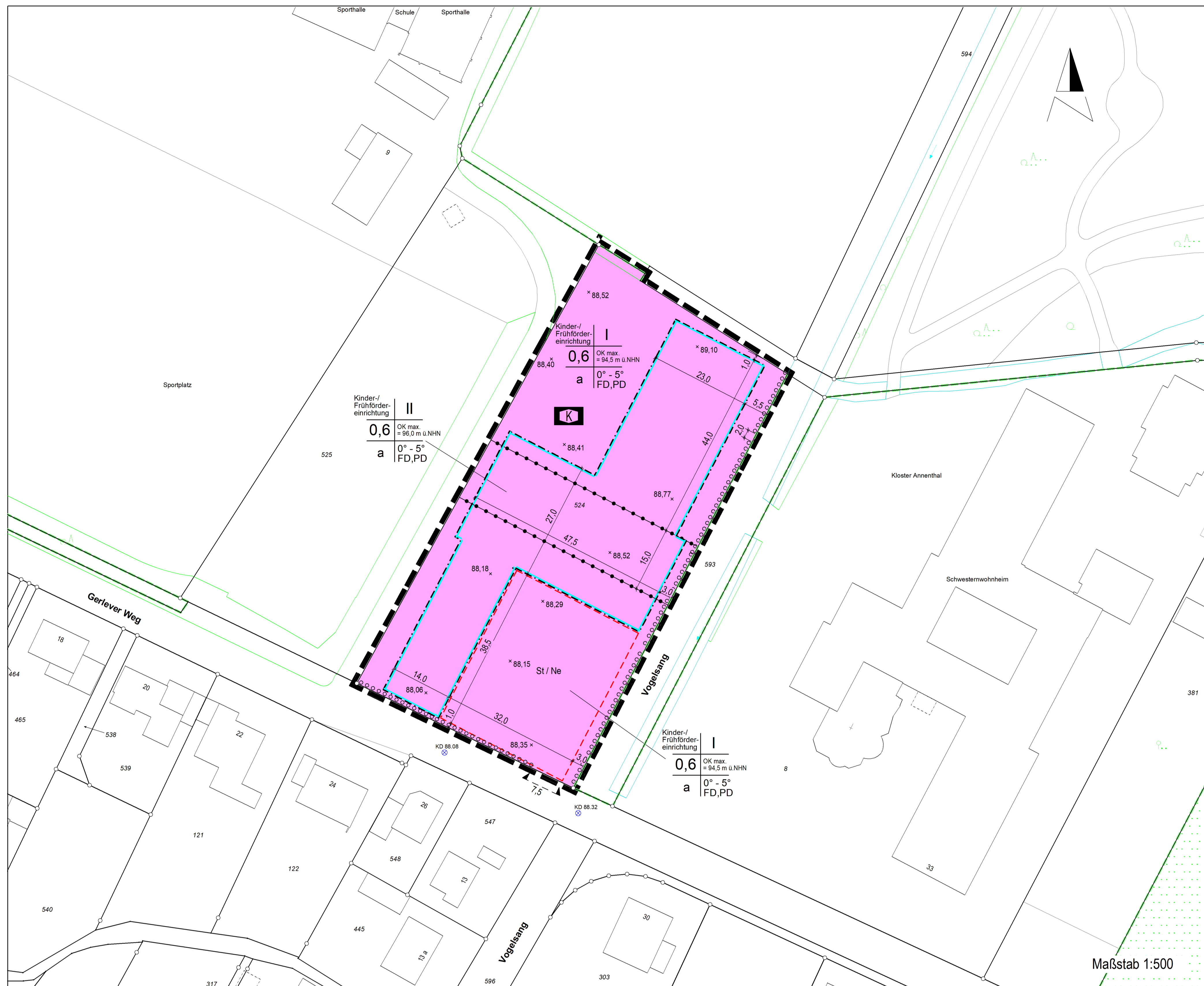
 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
 Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Baubehörde - Verkehr

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnenspezifikation von 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eintragungsfähig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom Februar 2018.

Coesfeld, i.A. _____ Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing. _____



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(§§ 9 u. 9a BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
In der nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind nur sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtung und Frühfördereinrichtung“ zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 9 u. 23 BauNVO)
2.1 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
(§§ 22 u. 23 BauNVO)
Für das Plangebiet wird durchgängig die abweichende Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgendem Umfang:
- Vordächer dürfen die Baugrenze bis zu 2,00 m überschreiten.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16 u. 18 BauNVO)
Die Höhenlage der Gebäude wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Berechnung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen.
Die Höhe der Oberkante (OK max.) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Maximum festgesetzt.
Die Oberkante (OK) definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
Bei Pultdächern (PD) ist die Oberkante (OK) der hochseitige Dachabschluss, der durch den Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bestimmt wird.
Bei Flachdächern (FD) wird die Oberkante (OK) bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplätze sind nur in den für Stellplätzen festgesetzten Flächen zulässig.
Die Erschließung des Plangrundstücks (Ein- / Ausfahrt bzw. der Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße) ist nur in dem festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig. In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BauO NRW)

1. MATERIALIEN UND FARBGEWEBUNG

1.1 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verbländemauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Für 20% der gesamten Außenwandflächen dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

1.2 Dachgestaltung
Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird als Flachdach (FD) bzw. Pultdach (PD) festgesetzt. Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.
Dachschneitte und Dachgauben sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN
Sonstige Freiflächen sind als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

3. EINFRIEDUNGEN
Das Plangrundstück ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen Gerlever Weg und Vogelsang, - mit Ausnahme des Einfahrtbereiches und eines Zugangsbereiches - mit einer einreihigen Heckenbepflanzung aus bodenständigen heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,00 m über Grund einzufrieden. Die Hecke ist in der festgesetzten Höhe dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Es sind nur transparente Zäune auf den straßenabgewandten Seiten der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig.
Sonstige Abgrenzungen (standorttypische, einheimische Heckenpflanzen bzw. transparenten Zäune) sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER
Abfall- und Wertstoffbehälter sind dauerhaft eingegründet und eingehaust auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

C. HINWEISE

1. BODENKENNÄLTER
Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spielern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit 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 Entdeckungslage ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die erforderliche Versiegelung erfolgt unter Beachtung der Bestimmungen und Auflagen, die sich aus der für die Bebauung erforderliche Befreiung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld ergeben.
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 ist zu beachten.
Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Vorhabensgrundstücks ist eine von der Unteren Wasserbehörde des Kreis Coesfeld erteilte Befreiung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld (WSGV).
Um das Grundwasser (Rohwassersressourcen) nicht zu gefährden sind die Bestimmungen und Auflagen aus dem wasserrechtlichen Befreiungsbescheid zu beachten.
Tiefenbohrungen sowie die energetische Nutzung der Erdwärme über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, sind nicht zulässig, sind auch in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass wassergefährdende Stoffe austreten, in das Grundwasser, den Untergrund oder die Kanalisation gelangen, sind unverzüglich folgenden Stellen anzuzeigen:
- Leitstelle des Kreises Coesfeld unter Tel. 02541 / 84480
- Stadtwerke Coesfeld unter Tel. 02541 / 929-0
- ggf. Feuerwehrleitstelle unter Tel. 112
Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses anzugeben.

3. ABWASSER
Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf Basis einer Gefährdungsabschätzung die Wahl des Entwässerungssystems und die Festlegung der einzusetzenden Materialien mit dem Kreis Coesfeld, Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4. ÜBERFLUTUNGS- / RÜCKSTAUSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gärten und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlagen abhängig ist, schützen.

Um Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
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.

6. LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) ist in Anlehnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ≤ 3 Vollgeschosse eine Löschwassermenge von 96 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung sicherzustellen. Da keine geeigneten sonstigen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, kann zur Sicherstellung der Grundversorgung in diesem Fall, neben der Nutzung von Tanklöschfahrzeugen der Feuerwehr, auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Coesfeld und den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Im Bereich des Plangebietes liegen Leitungen mit Löschwassermengen von 96 m³ in den Straßen. Über drei Hydranten im Umkreis von 100 m im Weg Vogelsang kann eine Entnahme erfolgen.

6. KAMPFMITTEL
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung eine Luftbildauswertung erfolgt. Die Auswertung hat ergeben, dass Teilbereiche des Geltungsbereiches systematisch abzusuchen sind.
Mit den Baustatistiken darf erst begonnen werden, wenn eine Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt ist.

7. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Coesfeld“. Inhaber der Erlaubnis ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH in Hamburg.

8. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN
Wenn in den Planfestsetzungen Normen, Regelwerke, Farb-, Einzelhandelslisten etc. und/oder Gesetze genannt sind, können diese bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Baubehörde und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

D. 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)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnenspezifikation - PlanZV) vom 18.12.1990
§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009
Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage des Wasserwerkes Coesfeld der Stadtwerke Coesfeld (Wasserschutzgebietsverordnung WSGV) vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekannVO) vom 26.08.1999
§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980
Hauptsatzung der Stadt Coesfeld
in den zurzeit geltenden Fassungen.

Verfahren

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

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld, _____ Der Bürgermeister _____

_____ i.A. _____

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen worden.
Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

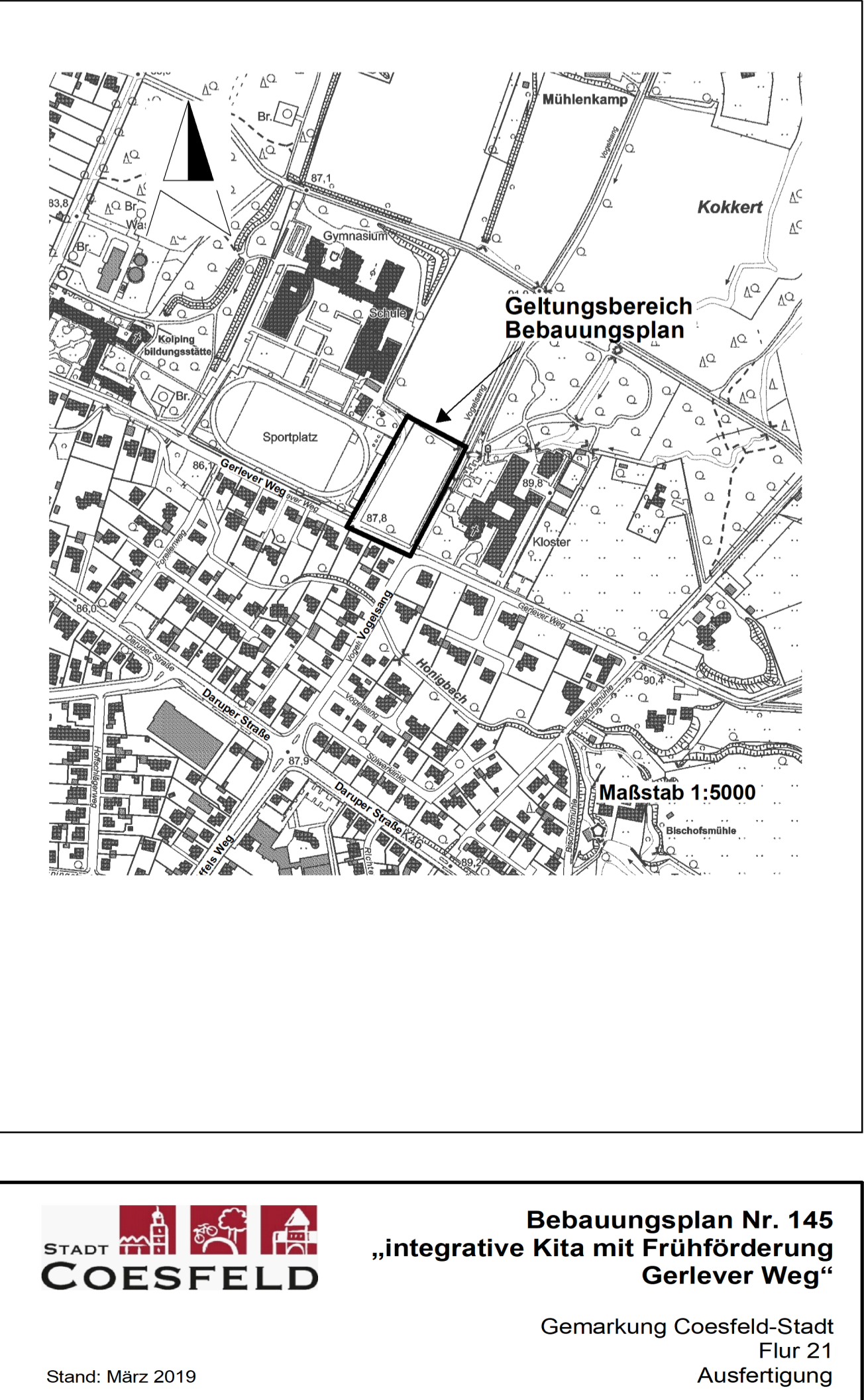
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Coesfeld, _____ Der Bürgermeister _____

Der Bebauungsplan ist am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht 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. _____



STADT COESFELD
„integrative Kita mit Frühförderung Gerlever Weg“
Bebauungsplan Nr. 145
Flur 21
Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 21
Ausfertigung
Stand: März 2019