TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Heimathaus" sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für öffentliche Verwaltung und vergleichbare öffentliche Einrichtungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig:

- Verwaltungsstandort
- Museum, Ausstellungsraum,
- Veranstaltungsraum

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (6) 3 BauGB I.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 3, 4 und § 18 BauNVO)

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhen (TH) sowie die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m ÜbNN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(gem. § 89 BauO NRW)

1. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

1.1 **Außenwandflächen**

Für die Außenwandflächen ist neben Sicht- und Verblendmauerwerk auch Holz zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

1.2 **Dachgestaltung**

Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird im Bereich „Heimathaus 1" als Satteldach mit einer Dachneigung von 35-55° und im Bereich „Heimathaus 2" als Flachdach festgesetzt.

Alle geneigten Dächer im Bereich „Heimathaus 1" sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregister „Edition 2015") zulässig: Rotorange (RAL 2001), Signalorange (RAL 2010), Rubinrot (RAL 3003), Oxidrot (RAL 3009), Tomatenrot (RAL 3013), Korallenrot (RAL 3016) und Rotbraun (RAL 8012). Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Dachfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

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

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zur Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

C HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

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.

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 Entdeckungsstätte 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. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer sinngemäß und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. 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.

3. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine erkennbare Belastung vorliegt.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.

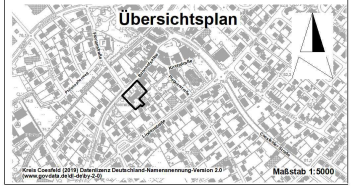
Aus Gründen des Artenschutzes sind Gehölzentnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. im Herbst / Winter zwischen Oktober und Februar des Folgejahres durchzuführen. Bei Sanierungen, Um- und Ausbauten der vorhandenen Gebäude sind die Brutzeiten gebäudebrütender Arten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

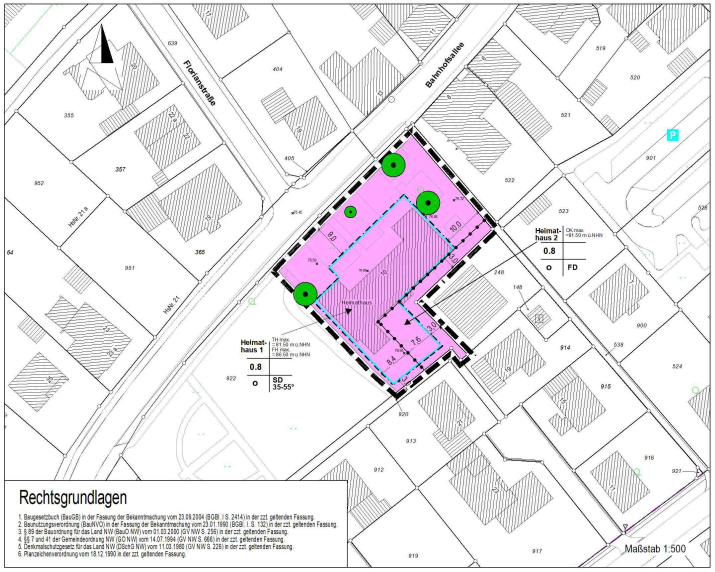
So ist sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Übersichtsplan





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. § 89 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.

Zeichenerklärung
§ 9 Bau GB und BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl GRZ	Baugebiet	OK max. Gebäudehöhe
		GRZ	
TH max. 81,50m ü.NHN	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)	Bauweise	Dachform Dachneigung
FH max. 86,50m ü.NHN	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)		
OK max. 81,50m ü.NHN	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)		
FD	Flachdach		
SD	Satteldach		
35-55°	zulässige Dachneigung		

Bauweise

o — offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Heimathaus (s. TF 1)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV

76,99 — vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (Normalhöhennull)

Zeichenvorschriften für Katasterdaten in NRW

19 — Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

Nebengebäude und Garagen (Bestand)

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 -

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

Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 2 und 2a i.V. § 13a BauGB die 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 öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einladung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Coesfeld, — Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am diesen Plan gemäß § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen. Gem. § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser 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

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 7a
„Heimathaus Lette"
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Lette
Flur 19
Ausfertigung

Anlage 2