

A FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sowie § 16 (6) BauNVO

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

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

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 Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten, Zwerchdächer, Zwerchgiebel und Hausvorbauten. Die Traufhöhe bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der Erschließungsstraße „Akazienweg“ im Norden sind drei heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 cm zu pflanzen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

B HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

Seitens der LWL-Archäologie für Westfalen wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit bislang unbekanntem paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) zu rechnen ist und daher folgende Hinweise zu berücksichtigen sind:

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.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

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.

2. 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.

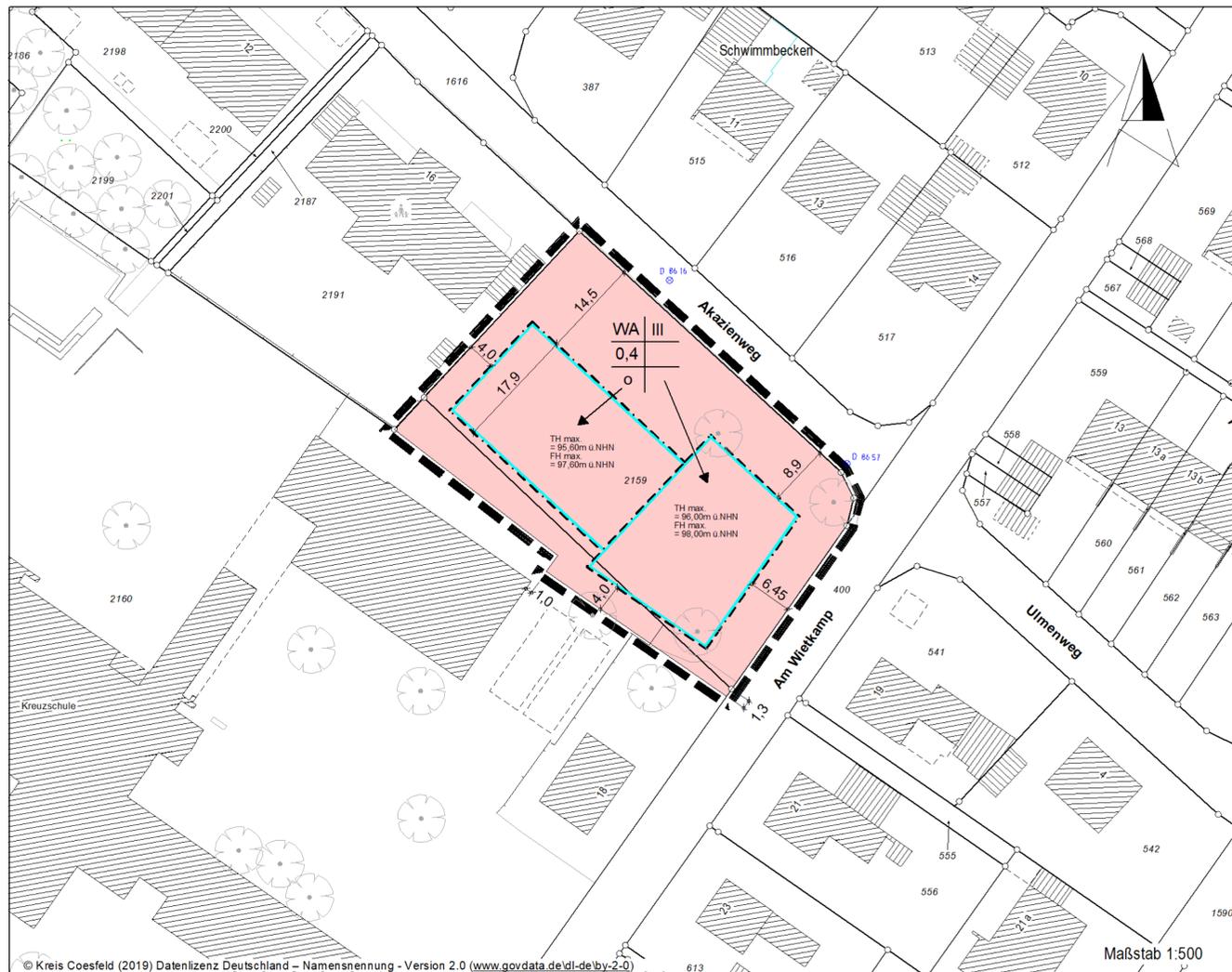
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, 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 u.a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.



Zeichenerklärung § 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max. 95,65m ü.NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

FH max. 97,65m ü.NHN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise

O offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
86,16 vorhandene Kanaldeckelhöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (Normalhöhennull)

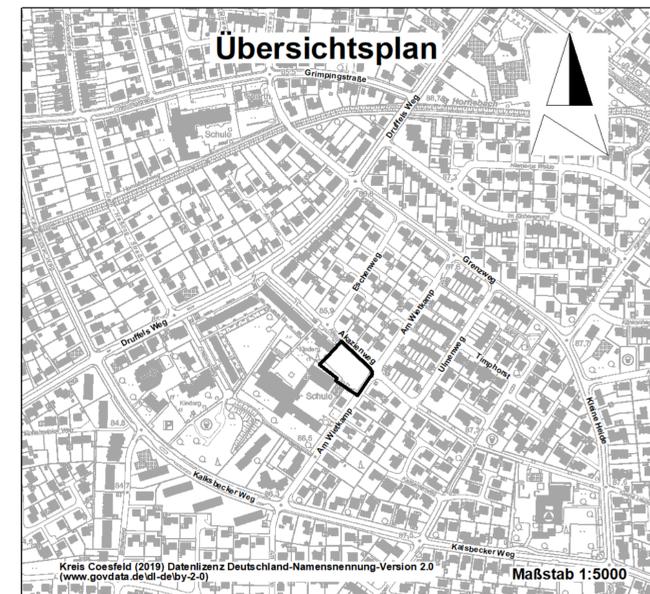
Zeichenvorschriften für Katasterdaten in NRW

19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

Nebengebäude und Garagen (Bestand)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zzt. geltenden Fassung.
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zzt. geltenden Fassung.
- § 89 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 21.07.2018 (GV NW S. 421) in der zzt. geltenden Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. geltenden Fassung.
- Denkmalschutzgesetz für das Land NW (DSchG NW) vom 11.03.1960 (GV NW S. 226) in der zzt. geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung vom 16.12.1990 in der zzt. geltenden Fassung.



5. KLIMASCHUTZ / KLIMAAANPASSUNG

Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 23.05.2019 folgende Hinweise (als Empfehlungen, keine verbindlichen Vorgaben) in den Bebauungsplan Nr. 12a übernommen:

5.1 Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

5.2 Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

5.3 Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

5.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenlichte, eingehaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

6. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 29.09.1982 in der Fassung der Änderungsverordnung vom 12.10.2005 (bei Bedarf anzufordern unter Kreis Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft, 48651 Coesfeld – Tel. 02541 / 18-7330) ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten.

Bei allen zukünftigen Einzelbauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren zwecks Prüfung der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung zu beteiligen.

Die Planunterlagen für die Herstellung der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze sowie der öffentlichen Kanalisation sind der Abt. 70.3 – Umwelt / Wasserwirtschaft zur Prüfung bzgl. der Belange der Wasserschutzgebietsverordnung und der Abstimmung des Antragsumfanges bzgl. Der zu beantragenden Genehmigungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung vorzulegen.

Bei der Verwendung von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen, Hausmüllverbrennungssachen und aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) sollte vor dem Einbau ein Erlaubnisantrag bei dem Kreis Coesfeld eingereicht werden. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzureichen.

7. GRUNDWASSER

Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

8. BRANDSCHUTZ

Seitens der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld wird darauf hingewiesen, dass sofern Aufenthaltsräume entstehen, deren Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegt, hierfür der zweite Rettungsweg baulich (z.B. 2. notwendige Treppe) sicher zu stellen ist oder Aufstell- und Bewegungsflächen für die Rettungsgeräte und Fahrzeuge der Feuerwehr (z.B. Hub-Rettungsfahrzeug der Stadt Coesfeld) zu schaffen sind.

Verfahren

Plangrundlage:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2019.

Coesfeld,

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld,

i.A.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... 23.05.2019 ... gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... 14.06.2019 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld,

Der Bürgermeister

i.A.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... 23.05.2019 ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Coesfeld,

Der Bürgermeister

i.A.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 24.06.2019 ... bis ... 26.07.2019 ... öffentlich ausliegen. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld,

Der Bürgermeister

i.A.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... 09.03.2020 ... bis 23.03.2020 ... erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ... 09.03.2020 ... bis ... 23.03.2020 ... Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld,

Der Bürgermeister

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ... als Satzung beschlossen worden.

Coesfeld,

Der Bürgermeister

i.A.

Dieser 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

Bebauungsplan Nr. 12a
„Druifels Feld - Bereich am Akazienweg“
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 17
Ausfertigung