

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 und 9a BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 9 (1) Nr. 1 und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 unzulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Gebäudeabschluss. Bezugshöhe der Festsetzung ist Normalhöhennull (NHN).
Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Solaranlagen etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.
- Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen (gem. § 18 (1) BauNVO).

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) jeweils im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu ersetzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einreihige Schhecke mit einheimischen Arten, wie Heimbuche, Liguster, Eibe oder Feldahorn zu pflanzen. Die Hecke ist mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter in einer Breite von 1,20 m und einer Höhe von max. 2,00 m zu entwickeln und zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Unterbrechung durch eine 1,00 m breite Zuwegung zum Gebäude möglich.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW)

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

- Die Außenwandflächen sind als Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Für jede Seite des Hauptbaukörpers dürfen für maximal 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterfläche berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

Dach (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Flachdach auszubilden. Zulässig ist eine Dachneigung von 0°-35°.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur mit Flachdach zulässig.

- Alle geneigten Dächer ab einer Dachneigung > 20° sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche an folgende RAL-Farben anzufärben:
 - grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- Alle Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als < 20° sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfächen.

Solaranlagen sind zulässig, wenn

- sie bei Satteldächern parallel auf dem Dach liegen auf dem sie aufgebaut sind und die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt bzw.
- sie bei Flachdächern die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

Dachaufbauten

- Dachbauten sind bei einer Dachneigung von > 30° zulässig.
- Die Summe der Dachaufbauten darf 60 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Gärten und einen horizontalen Mindestabstand vom First von 1,0 m.

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

- Als Einfriedung der privaten Grundstücke sind nur standorttypische, einheimische Heckpflanzungen zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen, auf der abgewandten Seite der öffentlichen Flächen, in maximal gleicher Höhe zulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet
2 Wo maximal 2 Wohnungen je Gebäude

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

0,4 Grundflächenzahl GRZ - als Höchstmaß
0,6 Geschossflächenzahl GFZ - als Höchstmaß
 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 GH max. 95,00m über NHN Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

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

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze offene Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 vorgeschlagene Bebauung
 Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 Erschließungshöhe: Kanaldeckel

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

SD,FD Satteldach, Flachdach
 0° - 35° Zulässige Dachneigung

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
 Nebengebäude und Garagen (Bestand)

VERFAHREN

Plangrundlage:

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

Coesfeld,

öffentl. best. Vermessungstechniker

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
 Fachbereich 60
 Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld,

iA

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

Coesfeld,

Der Bürgermeister

iA

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

Coesfeld,

Der Bürgermeister

iA

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis einschl. öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von bis einschl. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld,

Der Bürgermeister

iA

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

Coesfeld,

Der Bürgermeister

.....

Der Bürgermeister

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

iA

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesbauordnung NRW - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land NRW (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

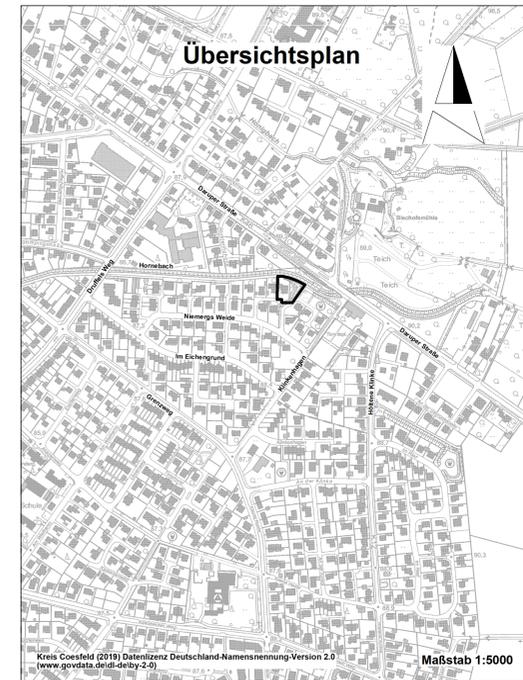
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturerschutzesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 943), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), 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.

Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.



STADT
COESFELD

Bebauungsplan Nr. 40a
 „Niemergs Weide“
 gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Coesfeld-Stadt
 Flur 17
 Ausfertigung