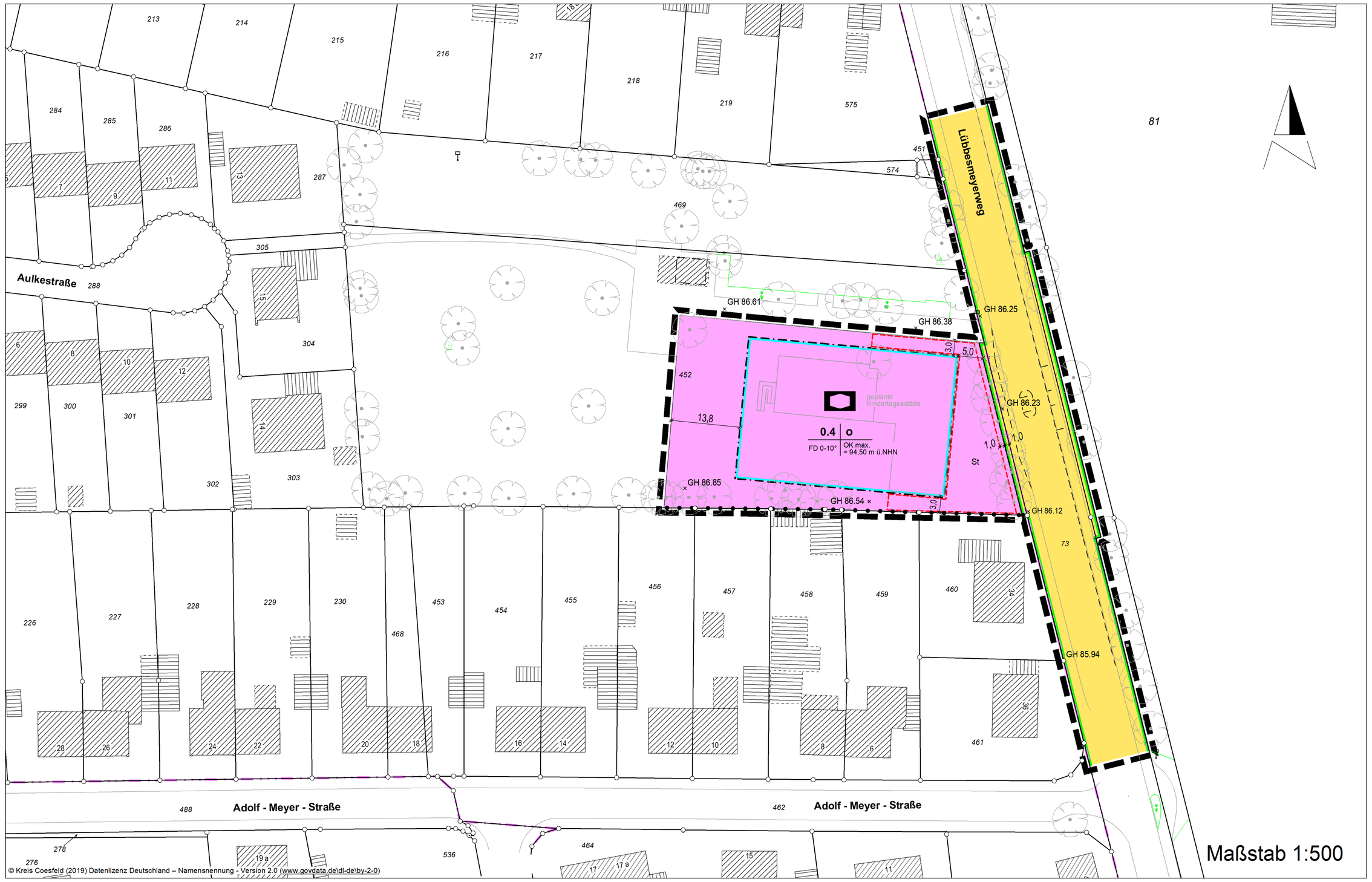


© Kreis Coesfeld (2019) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl GRZ
OK max. 94,50 m ü.NHN	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHN (Normalhöhennull)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze
o	offene Bauweise

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
St	Stellplätze
× 86,16	vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHN (Normalhöhennull)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
3,0	Bemaßung z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

0-10°	zulässige Dachneigung
FD	Flachdach

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

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

VERFAHREN

Plangrundlage:

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von März 2020.

Coesfeld, ……

……
öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, ……

i.A. ……

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 27.02.2020 gemäß § 2 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 04.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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.

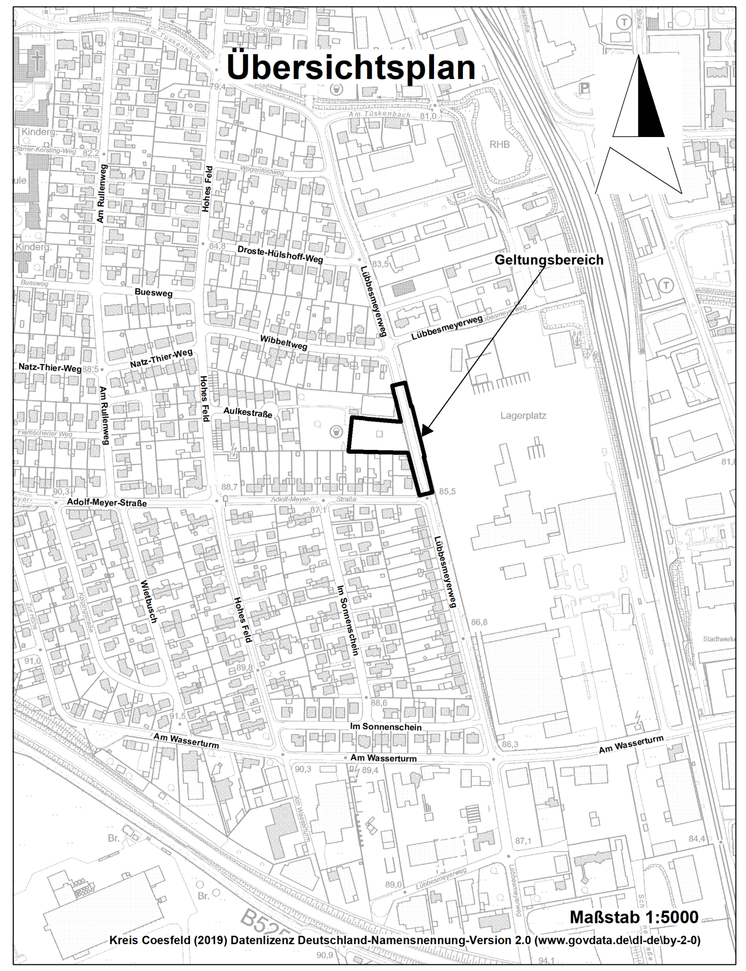
Coesfeld, ……

……
Der Bürgermeister

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. ……



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (9) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

1.1. Höhenlage der Gebäude

Die maximale der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt.

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.

2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1. Stellplätze

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze (St) nur innerhalb hierfür gesondert festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den Flächen für Stellplätze (St) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

2.2. Nebenanlagen

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den Flächen für Stellplätze (St) nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehauste, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter.

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

3.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (0-10°) sind extensiv zu begrünen.

Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden.

3.2. Anzupflanzende Bäume

In der Fläche für Gemeinbedarf sind drei heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen zulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen und Vorgärten

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

C HINWEISE

1. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist aufgrund des benachbarten Bolzplatzes, einer gewerblichen Nutzung jenseits der Straße Lübbesmeyerweg sowie des Straßenverkehrs auf dem Lübbesmeyerweg lärmvorbelastet. Im durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren ist für schutzwürdige Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) der Immissionsschutz zu prüfen und falls nötig, durch beispielsweise entsprechende Grundrissgestaltung oder andere einzelfallbezogene Maßnahmen sicherzustellen.

2. 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.

3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll 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. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

4. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass im nordwestlichen Grundstücksbereich des Spielplatzes ein Stellungsbereich sowie Bombardierung für die Grundstücke bestehen. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich.

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.

5. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. ARTENSCHUTZ

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

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung ist erst vorzunehmen, wenn die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben.

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

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.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Weitere 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.

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.

Insektenfreundliche Beleuchtung

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

8. RECHTSGRUNDLAGEN

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

D PFLANZLISTE

Acer campestre (Feldahorn)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer platanoides ´Cleveland´ (Spitzahorn ´Cleveland´)

Acer platanoides ´Olmsted´ (Spitzahorn ´Olmsted´)

Acer platanoides ´Eurostar´ (Spitzahorn ´Eurostar´)

Tilia cordata ´Rancho´ (Winterlinde ´Rancho´)

Pflanzqualität: Alleebaum, Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich I
„Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg mit Kindertagesstätte“
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Entwurf zum Satzungsbeschluss
Stand: 24.07.2020

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 11 und 14
Ausfertigung

Vorlage 176/2020
Anlage 2