



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 und 9a BauGB)

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

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

- Im reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 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 Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante bzw.
 - der Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern ist der obere Gebäudeabschluss, der durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgestübes bestimmt wird.
 - 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 First- bzw. Gebäudehöhe (FH, GH) ist auf Normalhöhennull (NHN) bezogen (gem. § 18 (1) BauNVO).

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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen unzulässig.

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

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

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

Vorgärten

- Die Flächen für Vorgärten sind vollflächig zu bepflanzen. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des §§ 12 und 14 BauNVO sind in den festgesetzten Vorgartenbereichen unzulässig.

Bindung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Die Kronentraufen sind von privaten Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten.
Fußwege oder sonstige Flächenbefestigungen sind im Bereich der Kronentraufe nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Wassergebundene Decks, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengrsteinsteine) mit einem Abflussbewert von mindestens 0,7 und maximal auf einer Fläche von 10% der Trauffläche des jeweiligen Baumes zulässig.
Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelwerk des Baums nicht beeinträchtigen.
Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 19820.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW)

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

- Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen. Für den Hauptbaukörper dürfen für maximal 50 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterfläche berechnet) auch 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-, Walm- oder Flachdach auszubilden. Zulässig ist eine Dachneigung von 0 - 45°. 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 in Anlehnung an folgende RAL-Farben zulässig:
 - grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
 - rot-braun: 3009 und 8012
 - Alle Flachdächer bzw. Dachflächen mit einer Dachneigung von ≤ 20° sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Belichtungsfächen.
- Solaranlagen sind zulässig, wenn
 - sie bei Sattel- und Walmdächern parallel zum 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 / Zwerchgiebel
 - Dachaufbauten bzw. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von ≤ 30° unzulässig.
 - Die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser darf 60 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Gärten sowie einen horizontalen Mindestabstand von maximal 4,0 m zulässig.

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

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

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H) (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1. KAMPFMITTEL

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Plangebiet auf Kampfmittel zu prüfen. Die Einschaltung des Kampfmittleräumdienstes ist erforderlich. Ein entsprechendes Formular zur Beantragung der Kampfmittelprüfung ist im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld zu finden.
Bei Munitionsfunden bei Erdarshub mit außergewöhnlicher Verfarbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

2. UNTERRIRDISCHE LEITUNGEN

Zum Schutz der Niederspannungs- und Beleuchtungskabel entlang der südlichen Grenze der Parzelle 1149 vor Durchdringen durch Wurzelwerk sind die 3 m breiten Schutzstreifen der Kabel nicht mit Bäumen oder Dauerkulturen mit einer Wurzelhöhe von mehr als 0,75 m zu bepflanzen oder zu bebauen. Für die Stromkabel und den Verteilerschrank ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH einzutragen. Weiter kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3. BODENEINGRIFFE UND BODENDENKMÄLER

Erste Erdbebewegungen 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, Sentpeter Straße 295, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodendenkmale, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Verankerungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenschichten) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
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.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WR	Reines Wohngebiet
2 Wo	maximal 2 Wohnungen je Gebäude
0,4	Grundflächenzahl GRZ – als Höchstmaß
 	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstgrenze
FH max.	Firsthöhe als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
GH max.	Gebäudehöhe als Höchstmaß 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

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- Vorgarten
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Bebauung
- Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Erschließungshöhe: Kanaldeckel
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße (§ 16 (5) BauNVO) und gestalterische Festsetzungen
- Bemaßung z.B. 3:0 Maßzahl in Metern (m)
- rechter Winkel

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

- FD, SD, WD Flachdach, Satteldach, Walmdach
- 0 - 45° Zulässige Dachneigung

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERDATEN IN NRW

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

VERFAHREN

Plangrundlage:

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

Coesfeld,

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung – Bauordnung – Verkehr

Coesfeld,

i.A.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB mit Hinweis auf § 13a (3) BauGB am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschl. 07.07.2020 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschl. 07.07.2020. 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 Sitzung 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

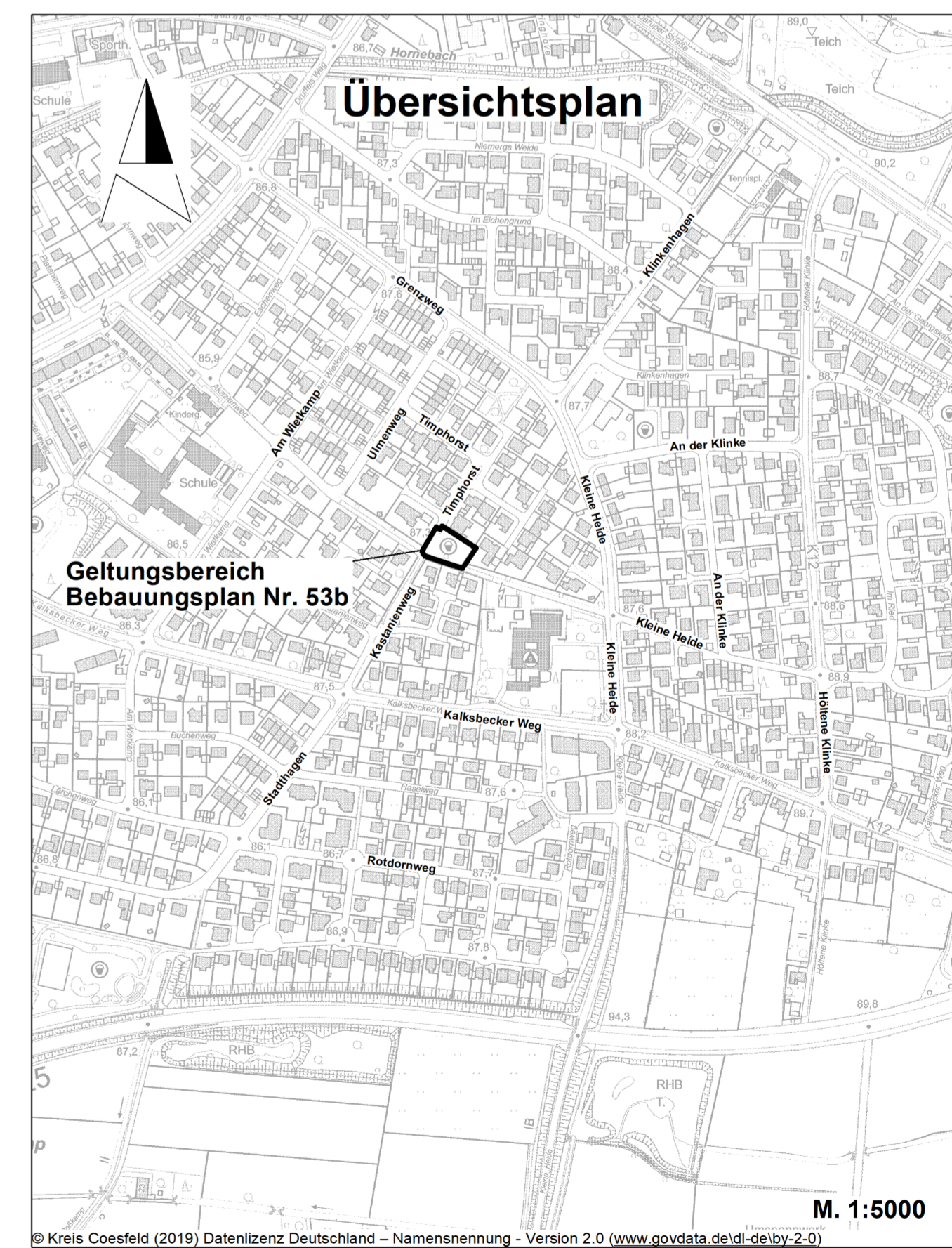
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013 und VO vom 28. August 2018 (GV. NRW. S. 468, in Kraft getreten am 13. September 2018

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalrechtsgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

Hauptsatzung der Stadt Coesfeld vom 30. März 2017

in den zurzeit geltenden Fassungen



STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 53b
„Ehemaliger Spielplatz Timphorst“
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Entwurf zum Satzungsbeschluss
14.08.2020

Gemarkung Coesfeld-Flad
Flur 17
Ausfertigung