



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Innerhalb des mit MI 1 gekennzeichneten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 2, 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts- und Bürgebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt

1.2 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Für die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gelegene Bebauung ist die Höhenlage der Daruper Straße zur Ermittlung der zulässigen Baukörperhöhen heranzuziehen.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Daruper Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils	Büro Räume u. Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Daruper Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schalldämmwert erforderlich sind. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollläden ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen. Die DIN 4109 ist im Planungsamt der Stadt Coesfeld einsehbar.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens 6 heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

6.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen.

6.3 In der entlang der Daruper Straße festgesetzten „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Buchenhecke mit einer Höhe von 1,20 m anzupflanzen. Im Bereich der an den Zufahrten zur Daruper Straße gekennzeichneten Sichtdreiecke ist die Höhe der Heckenpflanzung auf max. 80 cm begrenzt.

6.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSETZUNG

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben auszuführen:

3002 Karminrot

3003 Rubinrot

3004 Purpurrot

3005 Weinrot

3011 Braunrot

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

Für jede Gebäudesseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

2. DACHFORM / DACHNEIGUNG

Die Dächer der Hauptgebäude sind in dem festgesetzten Mischgebiet als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Satteldächer (25° - 30°) auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

4. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben einzudecken:

3002 Karminrot

3003 Rubinrot

3004 Purpurrot

3005 Weinrot

3011 Braunrot

Garagen und Carports sind mit flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

3. EINFRIEDRUNG

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Buchenhecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4/0,6 Grundflächenzahl
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R - Fußweg / Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- ST Stellplätze
- GA Garagen
- Lärmpegelbereiche I - IV
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

— Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

— Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

— Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

— Alllastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

— Vorgartenbereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- 1079 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Stellplatzanordnung und Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum (Vorschlag)

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- z.B. 25 - 30° Dachneigung
- SD Satteldach

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), 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.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den _____

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Coesfeld, den _____

Bürgermeister

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 130

"WOHNAREAL KLINKE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	07.01.2014	NORDEN
PL GR	88 x 70	
BEARB.	CL/KW	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 16 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)241 363-0 · Fax 6088
info@wolterspartner.de