

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 23 (2) BauNVO und § 22 (4) BauNVO)
2.1 Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzelhausbebauung festgesetzt.
2.2 Im Bereich der festgesetzten Baulinie dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückspringen.
2.3 Die GRZ wird für alle Bereiche mit 0,3 festgelegt. Grundstücke unter 500m² Grundstücksgröße dürfen die zulässige GRZ von 0,3 um 25% überschreiten.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 25 (5) BauNVO)
3.1 In dem Vorgartenbereich, definiert als die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßengrenzlinie und der Baugrenze/Baulinie bzw. deren Verlängerung sind für seitlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.
3.2 Der Vorgartenbereich darf max. mit einem Stellplatz außer der Garagen/Carportzufahrt genutzt werden.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnheiten zulässig.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
5.1 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
5.2 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf der öffentlichen Grünfläche des Friedhofes sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. orientalis) oder Hainbuche (*Carpinus betulus* C. orientalis) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atrovirens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
5.3 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken
- entlang der öffentlichen Grünfläche der Baumallee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes,
- an der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes,
- an der Grenze zu dem Fußweg an der Marienburg im Süden des Plangebietes,
sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. orientalis) oder Hainbuche (*Carpinus betulus* C. orientalis) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atrovirens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
5.4 Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf dem privaten Grundstück im Norden des Plangebietes ist mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica* F. orientalis) oder Hainbuche (*Carpinus betulus* C. orientalis) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atrovirens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
5.5 Der mit einem Pflanzgebot belegte Baum in der Allee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes ist in der Baumart der bestehenden Alleebäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang 12/14 zu pflanzen und wird Teil der Allee.
5.6 Die nicht überbauten Flächen der privaten Gärten sind dauerhaft als nutzbare Freiräume heranzüchten und mit einer vegetationsreichen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (mind. Halbstamm) zu pflanzen.
5.7 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
5.8 Der vorhandene Wassergraben an der Straße „Kiebitzweiße“ und seine Vegetation sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
(Für die in dem Bebauungsplan angegebenen räumlichen Einheiten A, B, und C)

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG
1.1 Es sind in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
2.1 Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (die obere Dachkante bzw. Attikakante des Flachdaches) und die Traufhöhen (der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Straßengradiente der ausgebauten öffentlichen Straße, über die das Grundstück erschlossen wird. Es gilt der Bereich dieser Straße, an dem die Haupterschließung des Grundstücks angründet.
2.2 **Bereich A (II-geschossige Bebauung):** Die Firsthöhe/Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,50m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,30m festgesetzt.
2.3 **Bereich B (II-geschossige Bebauung):** Die Firsthöhe/Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,00m festgesetzt. Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf 6,00 bis 6,30m festgesetzt.
2.4 **Bereich C (II-geschossige Bebauung):** Die Firsthöhe/Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max. 9,50m festgesetzt. Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN
3.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig: Verblendenmauerwerk in den Farbenrot bis Braun und Basaltmauerwerk.
3.2 Für untergeordnete Teilflächen, max. 20% der Wandflächen ohne die Fensterflächenanteile, dürfen andere Materialien (keine grelle Farbgebung) verwendet werden.

4. DACHFORMEN
4.1 Bereich A (II-geschossige Bebauung): Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Zelt-, Putz- und Satteldach (unter Ausschluss von Abwalmungen) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.
4.2 Bereich B (II-geschossige Bebauung): Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt.
4.3 Bereich C (II-geschossige Bebauung): Die Dachform, die Traufhöhen und die Farbgebung der Dächer werden nicht festgesetzt.
4.4 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig, wenn diesen ein solarenenergetisches Konzept zugrunde liegt.

5. DACHEINDECKUNG
5.1 Geneigte Dächer sind im Bereich A und B mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in Anlehnung an die folgenden Farben des RAL-Farbregisters „Edition 2010“ einzudecken:
2001 Rotorange, 2010 Signalorange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8012 Rotbraun.
5.2 Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig.
5.3 Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarenenergetischen Nutzung zulässig.

6. DACHAUSBILDUNG
6.1 Dachgauben sind nur als Schiefelgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäubreite nicht überschreiten.
6.2 Zwerggiebel sind nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen - wobei die Dachneigung der Hauptgebäude entsprechen muss - mit einer max. Breite von 4,00 m Außenansicht je Zwerggiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäubreite nicht überschreiten.
6.3 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Gärten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.
6.4 Dachterrasse (z.B. Dachterrassen, Loggien) sind im Bereich A zur zum Friedhof gewandten Seite unzulässig.
6.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.

7. GARAGEN / CARPORTS
7.1 Das äußere Erscheinungsbild von Garagen und Carports hat sich in der Gestaltung an den Hauptbaukörper anzupassen.
7.2 Aneinander gebaute Garagen auf der Grundstücksgrenze sind in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.

9. VORGÄRTEN
9.1 Im Bereich des Vorgartens sind keine Mauern oder Mauerfeilen zulässig.
9.2 Soll eine Einfriedung der Vorgärten erfolgen, so ist diese als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) auszuführen. Eine Aufwallung ist mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.
9.3 Zäune sind als Drahtzäune nur hinter den Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
9.4 Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
9.5 Abfallbehälter sind - sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind - dauerhaft einzurichten, so dass sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.

9.2. EINFRIEDUNGEN AUSSERHALB VON VORGÄRTEN
9.1 Zur Grundstücksabgrenzung außerhalb der Vorgartenbereiche sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig sowie darin eingebundene Zäune.
9.2 Entlang des Fuß- und Radwegs an dem Gelände der Marienburg im südlichen Bereich des Plangebietes sind die privaten Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen. Ein Zaun ist auf der dem Garten zugewandten Seite in die Hecke einzubinden. Zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen zulässig.

Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkm., d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Verordnungen und Verleihen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden.
Erste Erdbehebungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungskarte ist auf dem Gelände in unveränderter Zustand zu erhalten (§ 5 und 16 DSchG NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Bestehen der betreffenden Grundstücke zu gestalten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. LÄRMSCHUTZ
Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes (s. Planzeichnung) ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (Räumlichkeiten Räume abgesehen von den Lärmquellen) vorzunehmen und geeignete schalldämmende Lüftungsgänge zu installieren, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Luftzufuhr zu gewährleisten.

3. KAMPFMITTELVERKÖMMEN
Das Gebiet befindet sich im kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERBESITZUNG
Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdrainagekapazität des Bodens und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Trennsystem anzuschließen. Das Regenwasser wird in den ortsnahen Entwässerungsgraben an der Kiebitzweiße eingeleitet, der im weiteren Verlauf in die Bielefeld mündet.

5. TRAGFÄHIGKEIT DES BODENS
Der Baugrund im Bereich des Bebauungsgebietes ist inhomogen. Es wird empfohlen, im Bereich der künftigen Wohnbau eine detaillierte Baugrunderkundung durchzuführen.

6. NACHBARSCHAFT ZUR MARIENBURG
Die Marienburg als gemeinnützige Institution vereint vielerlei Nutzungen wie Obstanbau, Werkstätten und therapeutisches Kleebein auf dem Gelände. Aufgrund von Präsentationsorten nach außen kann es zeitweise bei Veranstaltungen zu Geräuschemissionen kommen.

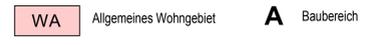
7. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen erhebliche Folgen von Rückstau zu schützen.
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichen Wegen Überleitung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschosses/Bodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

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

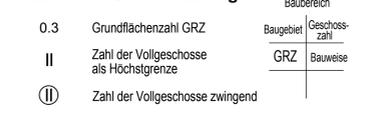
Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

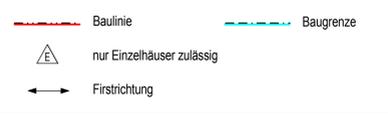
Art der baulichen Nutzung



Maß der baulichen Nutzung



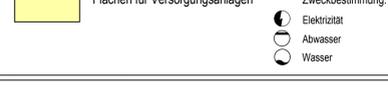
Bauweise



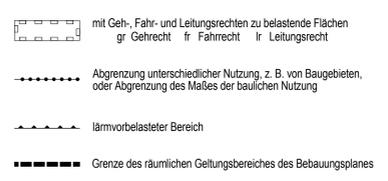
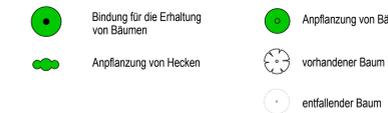
Verkehrsflächen



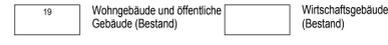
Flächen für Versorgungsanlagen



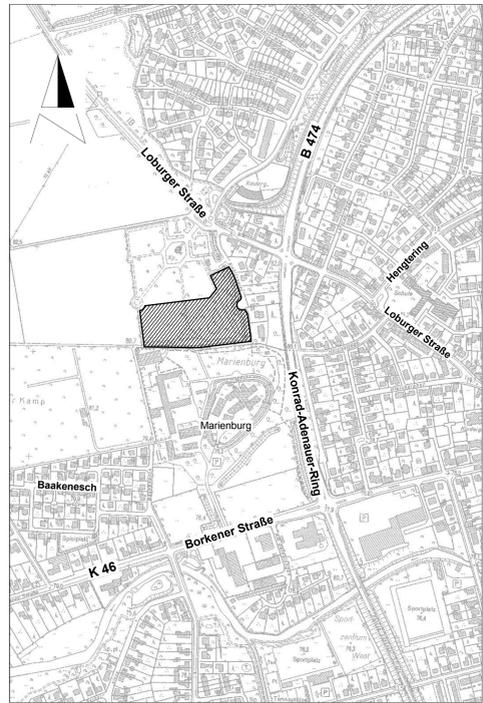
öffentliche Grünflächen



Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW



Übersichtsplan



Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich GO
Planung - Bauordnung - Verkehr
Coesfeld, i.A. _____
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1950. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Oktober 2012.
Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing. _____

Verfahren

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 02.07.2011 (BGBl. I S. 1930)
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1994 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.10.2009 (GV NW S. 256) in der z.Zt. gültigen Fassung
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.1984 (GV NW S. 526) in der z.Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 20.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.03.2013 örtlich bekannt gemacht worden.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungs-termin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.04.2013 durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Bauplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 12.03.2013 bis zum 15.04.2013 stattgefunden.

Coesfeld, Der Bürgermeister _____
Bürgermeister _____
Schriftführer _____

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 18.07.2013 diesen Bebauungsplan-entwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Coesfeld, Der Bürgermeister _____
Bürgermeister _____
Schriftführer _____

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2013 bis 11.09.2013 erstmalig zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Erholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auf Grund einer fehlerhaften Bekanntmachung hat dieser Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2014 bis zum 06.06.2014 wiederholt öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 05.05.2014 über diesen Verfahrens-schritt informiert.

Coesfeld, Der Bürgermeister _____
Bürgermeister _____
Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Coesfeld, Der Bürgermeister _____
Bürgermeister _____

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB örtlich 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. 126
„Wohnen an der Marienburg“

Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 36
Ausfertigung