I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachrandgesimses) über Normalhöhennull (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauO NW sind.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN).

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 500 m² und bei Doppelhausbebauung 400 m² betragen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen und zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur mit einem Mindestabstand des fünffachen Stammumfanges zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche oder Putz herzustellen.

2. DACHFORMEN / DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Flach- / Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 8° oder als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° festgesetzt.

3. DACHEINDECKUNG

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

5. GARAGEN UND CARPORTS

Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.

6. EINFRIEDUNGEN UND GÄRTEN

6.1 Es ist eine Einfriedung zwischen dem Schulgelände und dem Plangebiet zu errichten. Die Einfriedung hat in ortsüblicher Ausführung als Zaunanlage mit einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,50 m zu erfolgen. Eine zusätzliche lebende Einfriedung als Schnitthecke oder Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen ist zugelassen.

6.2 Abfallbehälter sind – sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind – durch Heckenanpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

III. Hinweise

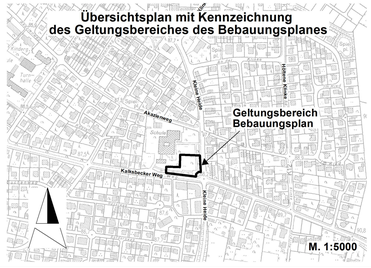
1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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.

2. 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 30cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine Erdwärmenutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.

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

Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Zeichenerklärung
§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH max.96,0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über NHN

FD, SD, PD — Flachdach, Satteldach, Pultdach

max. 8°,max. 25° — maximal zulässige Dachneigung

Baugebiet | Geschoss-zahl
GRZ | Gebäude-höhe
Bauweise | Dachneigung

Bauweise

Baugrenze

o — offene Bauweise

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

81,50 — Höhenlage

Zeichenvorschriften für Katasterdaten in NRW

19 — Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

(Bestand)

Verfahren

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

Bürgermeister — Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Coesfeld, ... Der Bürgermeister

i.A. .....

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am diesen Plan gemäß § 10 BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen. Gem. § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Coesfeld, ... Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht 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

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung.
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung.
5. Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 53a
„An der Maria-Frieden-Schule“
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 17
Ausfertigung