



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO 1 / SO 1* Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

SO 2 Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Camping“ siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,2 Grundflächenzahl

I / II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante Fertigfußboden, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Nr. 3

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Fläche für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

○ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem § 16 (5) BauNVO

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

Ca Carports

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger, Feuerwehr und Versorgungsträger

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger, Feuerwehr, Versorgungsträger und Entsorgungsbetriebe

--- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger

--- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Feuerwehr

--- Feuerwehrstellfläche

--- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Hy Hydrant

BESTANDSDARSTELLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

--- Flurgrenze

Flur 57 Flurnummer

123 Flurstücksnummer

--- Gebäude mit Hausnummer

--- Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

--- Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

--- +66,20 Bestandshöhe in Meter ü. NHN

--- oberirdische 10 KV Leitung

○ Abwasserschacht nicht überfahrbar

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 Sondergebiet, das der Erholung dient – Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (SO 1)

1.1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wochenendhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 70 qm
- Nebenanlagen (s. auch Festsetzung 4.3)
- Im folgenden genannte der Versorgung des Gebietes dienende Anlagen: Büro, betriebsgebundene Werkstatt, Lagerflächen / Lagergebäude, Sanitäranlagen, Gastronomie / Kiosk

1.1.2 Die Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienenden baulichen Anlagen wird auf die mit SO 1* gekennzeichneten Flächen begrenzt.

1.1.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können betriebsbezogene Wohnnutzungen.

1.1.4 Das Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen und Zelten kann in untergeordneter Funktion auf nicht vermietete Parzellen für Wochenendhäuser ausnahmsweise zugelassen werden.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der jeweiligen Gebäude.

2.2 Grundflächenzahl

Die Überschreitung der festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einem Maß von 0,5 zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Für das mit SO 1 festgesetzte Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind in den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 unzulässig.

4.2 Stellplätze und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind in dem festgesetzten Sondergebiet SO 1 mit Ausnahme von Punkt 4.3 nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Für das mit SO 1 festgesetzte Sondergebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Nebenanlagen werden je Wochenendhaus wie folgt begrenzt:

- 1 Freisitz max. 10 qm Grundfläche,
- 1 Carport max. 15 qm Grundfläche,
- 1 Abstellraum max. 10 qm Grundfläche.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNHÄUSEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In dem Plangebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wochenendhaus begrenzt.

6 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

6.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Feuerwehraußflächen“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland mit Obstgehölzen (mind. 25 Obstbäume (alte Sorten, Mindestpflanzqualität: HSt: 1,80 m Stammhöhe, StU: 10-12 cm) zu entwickeln.

HINWEISE

1 ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölznahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelnde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

3 KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

Beim Bau ebenerdiger Nebenanlagen (Bodeneingriff allenfalls bis 0,8 m Tiefe bei Fundamenten) kann eine Beteiligung des staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienstes entfallen, wenn hierbei das „Marktstätt für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ angewendet wird. Bei Bodeneingriffen >0,8 m ist der Bereich entsprechend zu untersuchen.

4 ABWASSER

Der im Westen, außerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Abwasserschacht darf auf keinen Fall überfahren werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).

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.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Januar 2017. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Coesfeld, den ...

Öffentlich bestellter Vermesser

Der Rat der Stadt hat am **18.05.2017** gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **30.05.2017** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung ist am **07.06.2017** gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom **01.06.2017** bis **03.07.2017** einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den **05.07.2017**. Der Bürgermeister

I.A.

Der Rat der Stadt hat am **09.11.2017** gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **23.11.2017** bis **23.12.2017** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **15.11.2017**. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht Coesfeld, den **02.01.2018**.

Der Bürgermeister

I.A.

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches, i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den ...

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches 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, den ...

Der Bürgermeister

I.A.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 123

"Wochenendhausgebiet Stevede"

Planübersicht 1 : 10.000

Stand	11.10.2017
Bearb.	CLKW
Plangröße	106 x 65
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung: _____

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Droptor Straße 15 • 49483 Coesfeld
Telefon +49 05241 9426-0 • Fax 698
info@wolterspartner.de