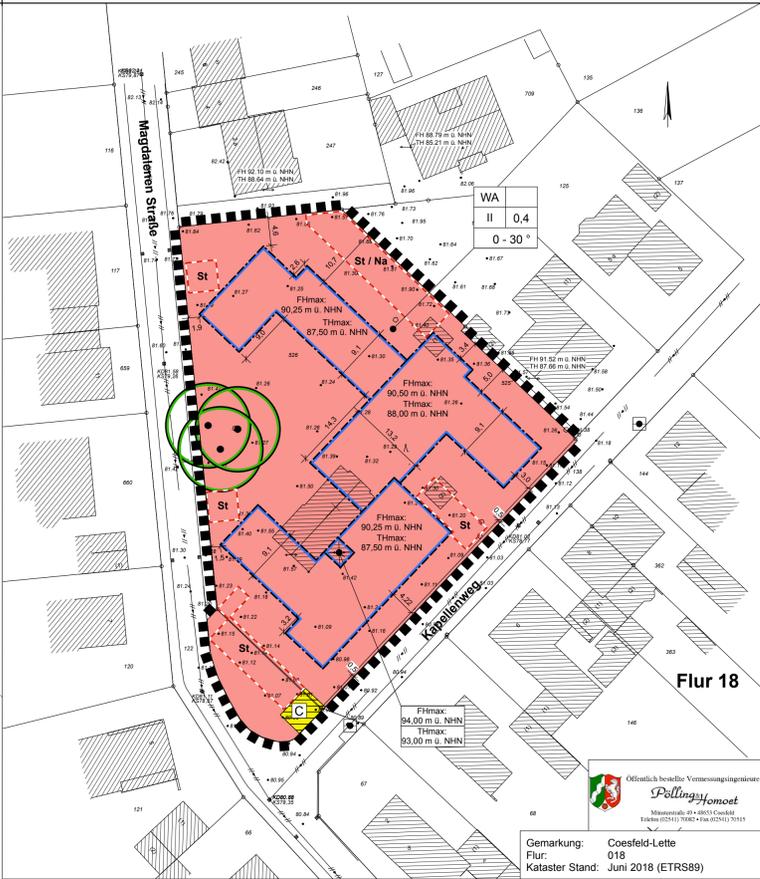


Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148
„Wohnquartier Magdalenenhof“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG** gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung:
 - öffentlicher Containerstellplatz für Weiß- Braun und Grünlag sowie Alttextilien
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zu erhaltende Einzelbäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB gleichzeitig Grenze des Vorhabenbereiches
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
 - St Stellplätze
 - Na Nebenanlagen
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- 18 Flurnummer
 - 63 Flurstücksnummer
 - 85.00 Bestandshöhen in Meter ü. NHN
- FESTSETZUNGEN** gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- 0 - 30° Dachneigung

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom 01.07.2016. Coesfeld, den ...

Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.05.2018 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 19.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 08.11.2018 diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.11.2018 bis 19.12.2018 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. 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 des Baugesetzbuches im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den ...

Der Bürgermeister

i. A.

Der Rat der Stadt hat am 21.02.2019 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Coesfeld, den ...

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.03.2019 bis 16.03.2019 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich ausliegen. Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 des Baugesetzbuches im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den ...

Der Bürgermeister

i. A.

Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ... als Satzung beschlossen worden.

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.

TEXT

- FESTSETZUNGEN** gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 12 (3) BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Die zulässigen First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN (Normalhöhennull) entsprechend festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgestellten Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Grundflächenzahl
 - Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb des WA durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu einem Maß von 0,65 zulässig.
 - BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (gem. § 22 und § 23 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer gem. § 22 (3) BauNVO ist bis zu 1,60 m zulässig.
 - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Terrassen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den mit „St“ bzw. „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzünfte, paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld).
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- BERGBAU**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksefeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ (Inhaberin: Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Hamburg).
- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Straftatbestände sind erforderliche Abriss- und Gehölzarbeiten nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Darüber hinaus sind im Turm des ehemaligen Kirchengebäudes als Ersatz für verlorenes Quartierspotential Spaltenquartiere (z.B. Flachkästen) zu installieren, die von außen zugänglich sein müssen.

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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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. 11.2016 (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.



ANSICHT KAPELLENWEG



ANSICHT MAGDALENNENSTRASSE



ANSICHT INNENHOF

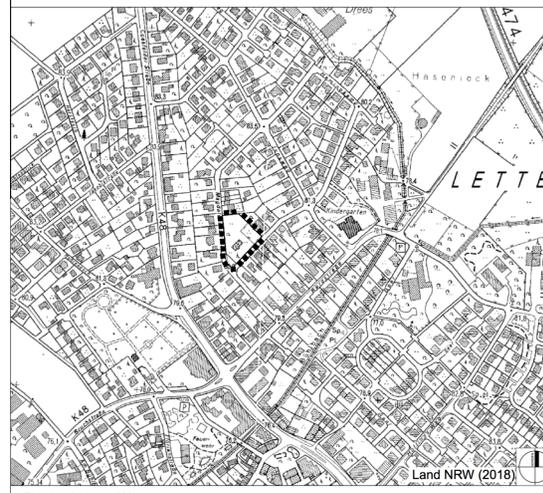


ANSICHT NACHBARGRUNDSTÜCKE

Maßstab 1 : 200

Stadt Coesfeld
- Ortsteil Lette -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148
„Wohnquartier Magdalenenhof“



Planübersicht 1 : 5.000	Stand	18.03.2019
	Bearb.	He./V./Bo.
	Plangröße	
	Maßstab	1 : 500
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER