

Textliche Festsetzungen

Für den Änderungsteil des Bebauungsplanes gelten ausschließlich die folgenden Festsetzungen in Ergänzung der Planzeichen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflächenzahl (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO § 19)
Für die rückwärtigen Grundstücke im Planungsgebiet, die über eine GFL-Fläche erschlossen werden, gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
Für die Grundstücke, die direkt über die Straße „Am Bühlbach“ erschlossen werden, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
Die Grundfläche darf durch die in Abs. 4 Nr. 1-3 näher bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.

b) Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) darf bei den Wohngebäuden 3,75 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF), bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhaubenkante nicht überschreiten.

c) Höhenlage
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der endgültigen Straßenoberkante liegen.

d) Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) der Gebäude darf 8,50 Meter nicht überschreiten. Die Firsthöhe bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum First (höchster Punkt des Daches).

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnung (§ 9, Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Aus städtebaulichen Gründen sind im Änderungsteil nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.4 Erschließung (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zur Erschließung der hinteren Grundstücke ist ein Wohnweg anzulegen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Grundstücke. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

1.5 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen
Gangwege, Carports und Nebenanlagen sind auf den Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze nicht zugelassen.
Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen flächendeckend erhalten und haben sich in der Höhe und äußeren Gestaltung im Sinne des § 14 BauNVO den dazugehörigen bzw. den benachbarten Wohngebäuden anzupassen.

1.6 Bepflanzung (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25).

a) Private Flächen - Einfriedung
Die nicht überbauten Flächen (private Grünflächen) sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Eine Einfriedung der Vorgartenbereiche, d.h. Flächen zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Baugrenze, ist nur durch eine höchstens 10 cm hohe Randeinfassung zulässig. Darüber hinaus sind diese Bereiche gärtnerisch zu gestalten. Es sind nur einheimische Laubbäume zugelassen. Eine eventuelle Einfriedung der Grundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche darf ausschließlich durch Anpflanzung von Hecken mit heimischen Arten, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Haselnuss, Feldahorn, Schneeball, Liguster etc. geschehen. (Ausgleichsmaßnahme).

Im Bereich der privaten Hausgärten ist pro Grundstück ein einheimischer Laubbaum (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Zierkirsche, etc.) bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB) (Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung).
Bei Ausfall von Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 178 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB und § 4 (4) LG).

Die privaten Erschließungswege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11).

b) Flächen für Abfallcontainer und Müllbehälter auf privaten Grundstücken sind einzugrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a) Dachneigung
Die Dachneigung für die Wohngebäude wird mit 40° bis 45° festgelegt.

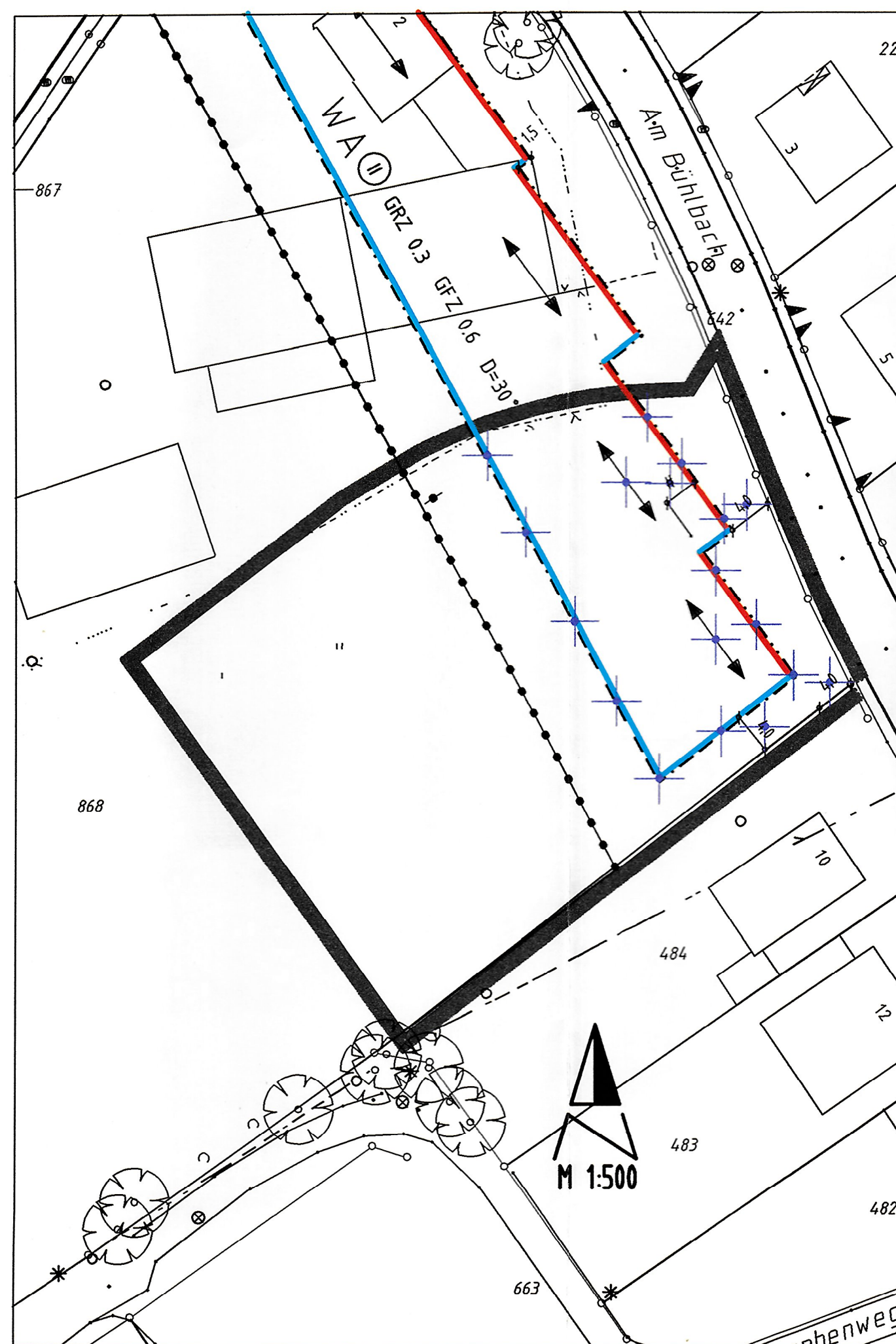
b) Dachform
Als Dachform werden Satteldächer mit gleich geneigten Dachhellingen unter Ausschluss von Abwalmungen festgesetzt.

c) Dacheinschnitte und Dachaufbauten
Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen max. 50% der Trauflänge der zugeordneten Dachflächen betragen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von der giebelseitigen Außenwand haben.

2.3 Material und Farbgebung
Die Gebäude sind in Verbundbauweise zu errichten. Es sind jedoch nur „rote“ Verbinder zulässig. Untergeordnete Flächen können bis 10 % der Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Als Dacheindeckung sind nur „rote“ Dacheindeckung zulässig. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckung in Material und Farbton gleich sein.

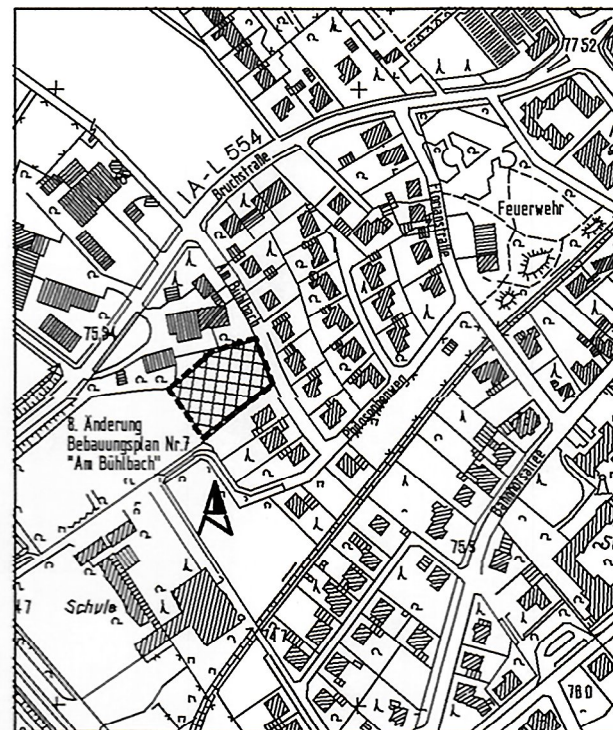
3. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz

Beseitigung von Niederschlagswassers
Die Stützplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien, wie z.B. wasserundurchlässiger Betonstein oder Rasengitterplatten auszuführen.
Das übrige Oberflächenwasser soll gemäß § 51a, Abs. 4 LWG an das vorhandene Trennsystem an der Straße „Am Bühlbach“ angeschlossen werden. Über das Trennsystem wird das Oberflächenwasser in den Bühlbach eingeleitet.



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSVERBINDLICHEN B-PLAN

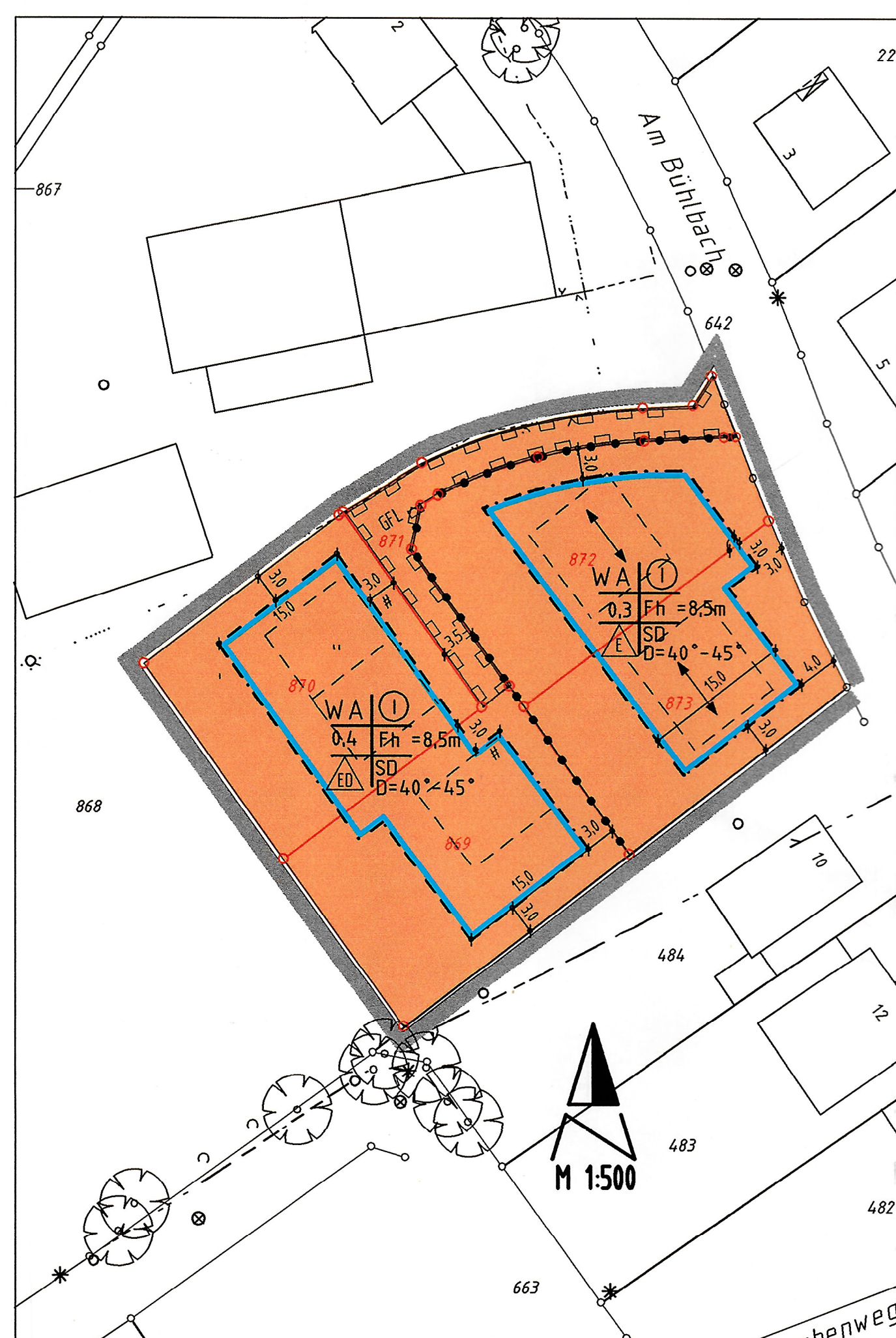
8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „AM BÜHLBACH“



ÜBERSICHTSPLAN MASSSTAB 1: 5.000

Legende

- Grenze des Änderungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Firststrichung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- ① eingeschossig zwingend
- 0,3 Grundflächenzahl -GRZ-
- FH Firsthöhe
- △ Einzel- und Doppelhäuser
- SD Satteldach
- D=40°-45° Dachneigung
- ××××× Entwurf



8. ÄNDERUNG

STADT COESFELD

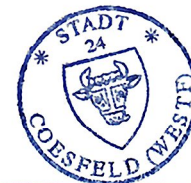
8.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Gemarkung: Lette

Flur: 19

Entwurf und Bearbeitung: Janine Pel

Coesfeld, November 2001



Der Bürgermeister
- Fachbereich 60 -

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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. § 51a Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.6.1995 (GV.NRW S.926) in der zuletzt geänderten Fassung

Verfahren:

Der Rat hat am 14.02.2002 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 gemäß § 13 BauGB durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Bürgermeister

Schriftführerin

Der Rat hat am die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister

Schriftführerin

Die Planunterlagen und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Coesfeld,

Der Bürgermeister
i.A.

Der Rat hat am 14.02.2002 diesen Plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V. m. den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Schriftführerin

Diese Änderungspläne werden hiermit ausgefertigt:

Coesfeld, 18.06.02

Bürgermeister

Die Änderungspläne sind am 22.06.02 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, 24.06.02

Der Bürgermeister
im Auftrag

