

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen für den Gemeinbedarf**
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Heimathaus“ sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für öffentliche Verwaltung und vergleichbare öffentliche Einrichtungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig:
- Nebenstelle der kommunalen Verwaltung
 - Museum, Ausstellungsraum,
 - Veranstaltungsraum

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (9) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

- 2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**
- Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNN) festgesetzt.
- Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach.
- Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.
- Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

- Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach.

- Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

- Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 BauO NRW)

1. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

- 1.1 **Außenwandflächen**
- Für die Außenwandflächen ist neben Sicht- und Verblendmauerwerk auch Holz zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

- 1.2 **Dachgestaltung**
- Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird im Bereich „Heimathaus 1“ als Satteldach mit einer Dachneigung von 35-55° und im Bereich „Heimathaus 2“ als Flachdach festgesetzt.

- Alle geneigten Dächer im Bereich „Heimathaus 1“ sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregeister „Edition 2010“) zulässig: Rotorange (RAL 2001), Signalorange (RAL 2010), Rubinrot (RAL 3003), Oxidrot (RAL 3009), Tomatenrot (RAL 3013), Korallenrot (RAL 3016) und Rotbraun (RAL 8012). Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Dachfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

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

2. GESTALTUNG DER FREIPLÄCHEN

- Sonstige Freiflächen sind als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

3. EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen sind nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zur Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

C HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) 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.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß 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 unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 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 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine erkennbare Belastung vorliegt.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfürbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmitteleinsatzdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

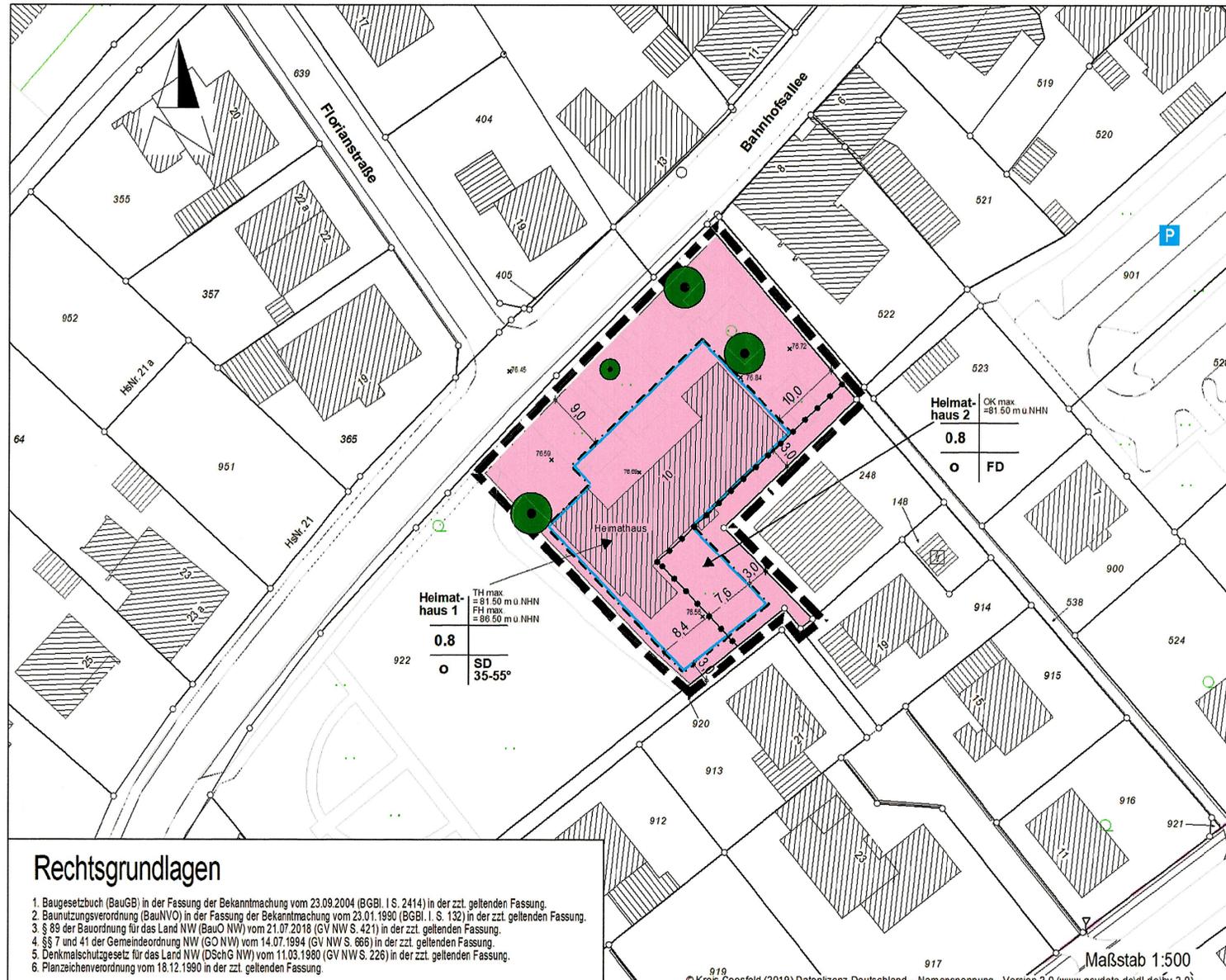
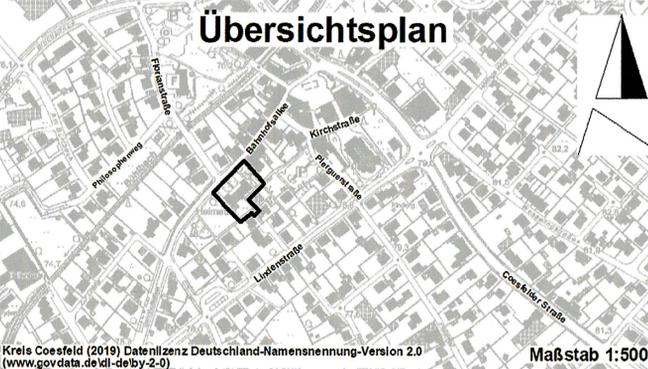
Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen von Individuen der europäischen Vogelarten während des Brutgeschäftes sind Gebäudeumbaumaßnahmen außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Können die Gebäudeumbaumaßnahmen während der Brutzeit nicht vermieden werden, so wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Regelungen von Konfliktlösungsmöglichkeiten etwa einer nachbarverträglichen baulichen Ausgestaltung (nicht offene Fenster) oder der Zulassungszeiten bestimmter Veranstaltungen (bis 22 Uhr) sind dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten und können dort sichergestellt werden.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zzt. geltenden Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zzt. geltenden Fassung.
3. § 89 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 21.07.2018 (GV NW S. 421) in der zzt. geltenden Fassung.
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zzt. geltenden Fassung.
5. Denkmalschutzgesetz für das Land NW (DSchG NW) vom 11.03.1990 (GV NW S. 226) in der zzt. geltenden Fassung.
6. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zzt. geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl GRZ

TH max. 81,50m ü. NHH Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NHH (Normalhöhennull)

FH max. 86,50m ü. NHH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NHH (Normalhöhennull)

OK max. 81,50m ü. NHH Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NHH (Normalhöhennull)

FD Flachdach

SD Satteldach

35-55° zulässige Dachneigung

Bauweise

o offene Bauweise

— Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Heimathaus (s. TF 1)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

● Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV

x 76,99 vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NHH (Normalhöhennull)

Zeichenvorschriften für Katasterdaten in NRW

19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)

Nebengebäude und Garagen (Bestand)

Baugebiet OK max. Gebäudehöhe

GRZ

Bauweise Dachform Dachneigung

Entwurf und Bearbeitung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung von 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom Juli 2019.

Der Bürgermeister
Fachbereich 80
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, IA.

Coesfeld, 29.6.2020 Michael U. J. öffentl. best. Verm.-Ing.

Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... 07.11.2019, gemäß § 21 IV m § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... 22.11.2019 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, 30.06.2020
Der Bürgermeister
IA: Michael U. J.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... 07.11.2019, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Coesfeld, 30.06.2020
Der Bürgermeister
IA: Michael U. J.

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 02.12.2019, bis ... 05.01.2020, öffentlich ausgelegen. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld, 30.06.2020
Der Bürgermeister
IA: Michael U. J.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ... 25.05.2020, als Satzung beschlossen worden.

Coesfeld, 30.6.2020
Der Bürgermeister
IA: Michael U. J.

Dieser Bebauungsplan ist am 07.07.2020 gemäß § 10 BauGB 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, 08.07.2020
Der Bürgermeister
IA: Michael U. J.

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 7a
„Heimathaus Lette“
gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Gemarkung Lette
Flur 19
1. Ausfertigung