

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen gelten für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ausschließlich folgende Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 - Sonstige nichtständige Gewerbebetriebe
Nr. 3 - Anlagen für Verwaltung
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
Nr. 5 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a.) Höhenlage
Die Höhe des Erdgeschosßfußbodens (OGF) wird als Höchstmaß auf 0,5 m über fertig ausgebauter Straßenebene festgesetzt. Bauteile, die über die Straßenebene mittig gegenüber der Straßeneingangsfläche.

b.) Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,75 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosßfußbodens (OGF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Dachstuhlaußenkante, nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu 2 m Höhe und bis zu 50 % der Gebäudelänge für Vorbauten, Erker und dergleichen zulässig.

c.) Fließhöhe
Die Fließhöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschosßfußbodens bis zum First.

d.) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl gilt an „niveau“ m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Die Grundfläche darf nur durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei Grundstücken unter 400 m² Größe um bis zu 50 % überschritten werden.

1.3 Größe der Baugrundsätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundsätze muß bei Einzelbau bebauung 400 m² betragen.

1.4 Garagen, Carports und andere Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgränze sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.6 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gegen die Einwirkung von Verkehrslärm durch die „Dämper Straße“ werden für das Plangebiet Lärmenschutzmaßnahmen festgesetzt.

Passiver Lärmschutz:
Entsprechend den Empfehlungen des Lärmrichtungsplans muss für das gesamte Plangebiet als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109) festgesetzt werden. Diese Anforderungen werden jedoch durch die Wärmeschutzverordnung zwangsläufig bereits erfüllt. Somit kann auf die Ausweisung des Lärmpegelbereiches II verzichtet werden.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

„Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallniveau-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.“

- Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A)
■■■■■■ Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A)

Für Räume in Wohngebäuden mit:
- dicker Raumhöhe von etwa 2,5 m,
- Raumlänge von etwa 4,5 m oder mehr,
- 10 % bis 60 % Fensterflächenanteil

und einer zweifachen Außenwand gehen die Anforderungen an das resultierende Schallniveau-Maß (L_W) als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 bzw. 3 vorgesehen werden.“

„In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche/Löfler) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.
Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überwindung der Orientierungswerte aufweisen.“

1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit einheimischen Obstbaum-Hochstämmen folgender Sorten (Apfel aus Coronet, Dangler Kautapfel, Dillmer, Rosenapfel, Colter, Edelapfel, Goldparmeli, Graue Herbstreute, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten.
Bäume und Sträucher: Innerhalb des Plangebietes an der Homebachsiedlung und die vorhandene Hecke an der Dämper Straße sind zu erhalten.

Flecken, für die ein Pflanzgebiet besteht, sind mit einer 3-reihigen Wildobstpflanzung aus einheimischen, standortgerechten und bedürfnisgerechten Pflanzen in einem Pflanzabstand von 1m zu bepflanzen und zu erhalten. Wenn innerhalb der festgesetzten Fläche Bäume oder Sträucher der Pflanzung entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neuanpflanzung zu ergänzen.

Private Gärten
Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freizeitelemente herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau (auch als Obstbaum) zu pflanzen.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Schieffelder sind von jeglicher stichbildenden Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung über 0,8 m Höhe gemessen von der Straßenebene, freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Geltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1993 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper
a.) Platzierung und Fließhöhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung und Fließhöhe einzuhalten.
b.) Dachneigung
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszurichten. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen mit der gleichen Dachneigung erstellt werden, wie das Hauptgebäude. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

c.) Dachneigung und Dachaufbauten dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der gegenüberliegenden Außenwand haben.
Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zum First einhalten.
Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

d.) Dachneigung und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlballenlage sind unzulässig.

e.) Walm- bzw. Krüppelwalmhäuser sind so zu gestalten, dass mind. 70 % des Firstes erhalten bleibt.

- 2.2 Materialien und Farbgebung

a.) Wohngebäude
Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendenwerkwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 10 % der geschilderten Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dachbedeckungen im Material und Farbton gleich sein.

b.) Garagen und andere Nebengebäude
Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Anstellgebäude Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geringen Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

c.) Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holz- oder Stahlkonstruktion ohne stichende Dachneigung herzustellen, dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,60 m über Geländeerbene nicht überschreiten.

- 2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgränze sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken sowie Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen, die maximal 75 cm hoch sein dürfen, zulässig. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Heidekraut, Liguster, Eibe und Felsenrose zu verwenden. In Reihen gepflanzte, immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind nicht zulässig.

- 2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingemauert auf dem Grundstück unterzubringen.

- 2.5 Antennenanlagen

Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage (bei Satellitenantennen max. zulässiger Durchmesser 80 cm) zulässig. Größere Anlagen, die die Wohngebäude überragen, sind unzulässig.

3. Festsetzung nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG)

a.) Das im Bebauungsplangebiet auf den Baugrundstücken angeordnete unterirdische Niederschlagswasser muß nach § 51 a Abs. 1 LWG auf den Grundstücken selbst versickert werden.
Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Der Wahl der Abwasserleitung darf nicht bedingungslos nachgegeben werden.

b.) Die erforderlichen Versickerungsflächen auf den privaten Grundstücken sind als geschwächte Versickerungsmulden herzustellen und zu unterhalten.
Eine direkte Versickerung in Schächten ist nicht zulässig.

c.) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Materialien, wie z. B. wasserundurchlässiger Beton oder Rastersteinpflaster auszuführen.

4. Hinweise

a.) Geometrisch dargestellte Grundstücksaußenflächen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

b.) Die im Randbereich des Homebachs festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zum Schutz des Gewässers von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten.
Aus dem selben Grund ist die Lagerung von Materialien jeglicher Art dort nicht zulässig.



Zeichenerklärung

§ 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



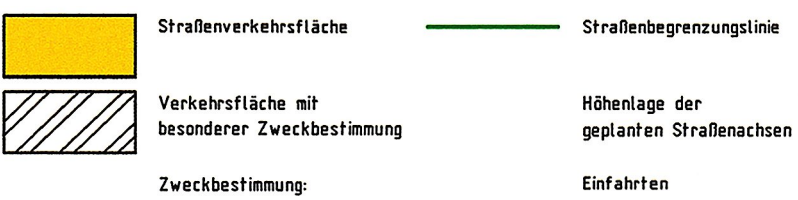
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl GRZ	Baugruben	Geschosszahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GRZ	FH
		Bauweise	Dachneigung

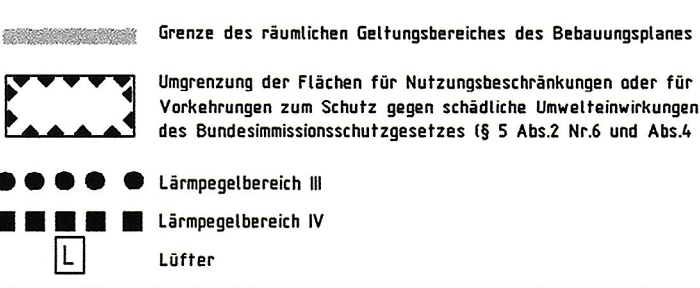
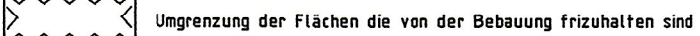
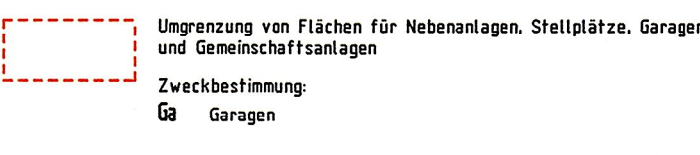
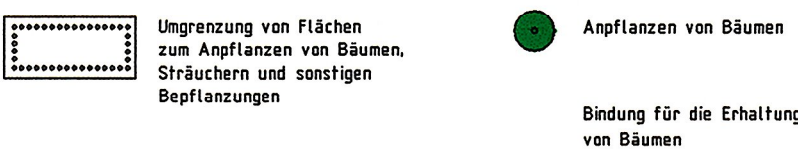
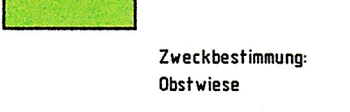
BAUWEISE



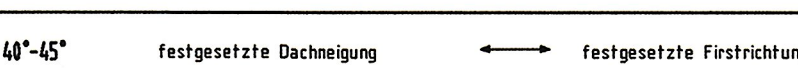
VERKEHRSFLÄCHEN



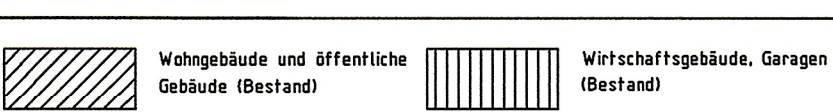
Grünfläche, privat



§ 86 BAUD NW



ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN IN NRW



STADT COESFELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
„NIEMERGS WEIDE“
4. ÄNDERUNG

Gemarkung Coesfeld Stadt
Flur 17

Maßstab 1:500
1. Ausfertigung

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister
Fachbereich 60

Coesfeld, 18.10.99
Die Planunterlagen entsprechen der Anforderung des § 1 der Planzeichenverordnung 1997.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Coesfeld, 10.01.2000

Verfahren

Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 3108)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 07.03.1993 (GV NW) S. 218
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW), zuletzt geändert am 15.06.1999 (GV NW S. 386)
5. Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 325)

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 10.06.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Coesfeld, 6-8-99
Der Stadtdirektor
Bürgermeisterin
Ratsmitglied
Schriftführer

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 03.08.1999 durchgeführt worden.
Coesfeld, 6-8-99
Der Stadtdirektor
Bürgermeisterin
Ratsmitglied
Schriftführer

Der Rat hat am 19.08.1999 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Coesfeld, 23-11-99
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.1999 bis 15.11.1999 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
Coesfeld, 23-11-99
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Plan ist von Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am 16.12.1999 als Sitzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Coesfeld, 30.06.2000
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Coesfeld, 30.06.2000
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Plan ist am 03.07.2000 gemäß § 10 BauGB öffentlich 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.
Coesfeld, 03.07.2000
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Schriftführer

Dieser Plan ist am 03.07.2000 gemäß § 10 BauGB öffentlich 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.
Coesfeld, 03.07.2000
Der Bürgermeister
Bürgermeister
Schriftführer