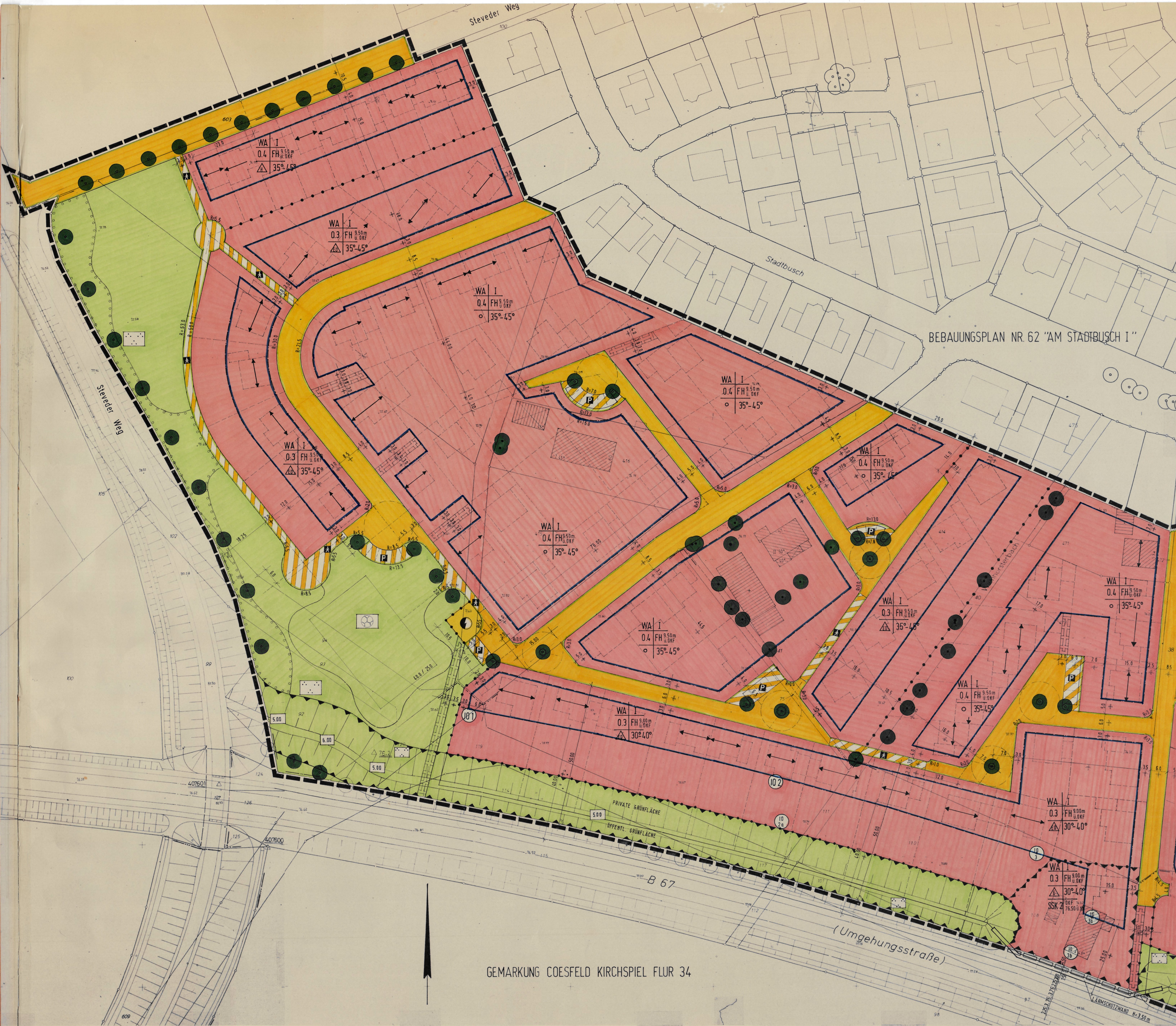




Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 74 "Am Stadtbusch II" der Stadt Coesfeld

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der BauVO in der Fassung vom 23. 01. 1990

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (Tinkstellten und Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Nr. 3 Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. mit Abs. 5 BauVO nur Unternehmungen der Branchen Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugbedarf mit zugeordneten Reparaturwerkstätten zulässig.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß bei Einzelhausbebauung mind. 450 m² und bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung mind. 300 m² betragen.

1.4 Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,5 m über Straßenoberkante festgesetzt. Bestimmt ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

1.5 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei 1-geschossigen Wohngebäuden 3,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Sind unterschiedliche Traufhöhen aus einem differenzierten Grundriß abzuleiten, darf die oben angegebene Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn mehr als 50 % der Trauffassade diese unterschreiten.

1.6 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum First.

1.7 Garagen und andere Nebenanlagen

Garagen dürfen, wenn nicht anders dargestellt, die hintere Baugrenze - von der Erschließungsstraße aus gesehen - nicht überschreiten. Garagen und andere Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Vor den Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Anbindung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke bzw. der Flächen für Versorgungsanlagen. Begünstigte sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Grundstücke. Die dingliche Sicherung der Rechte muß die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

1.9 Pflanzgebot für Bäume

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit einem Hinweis, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

1.10 Schutzflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Aktiver Lärmschutz

Entlang der Umgehungsstraße B 67 ist auf den Schutzflächen ein Lärmschutzwall zu errichten. Die festgesetzten Kronenhöhen für den Lärmschutzwall beziehen sich auf die vorhandene Straßenkante der Umgehungsstraße. Die als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche des Lärmschutzwalles ist mit einreihigen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Passiver Lärmschutz

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz gegen Lärmimmissionen sind bei der Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden Baumaterialien zu verwenden, die für die Gebäudewand mit einem bewerteten Schalldämmmaß (R_w) der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 gewährleisten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 81 der Landesbauordnung (BauO NW)

2.1 Gestaltung der Baukörper

2.1.1 Firstrichtung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

2.1.2 Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

2.2 Materialien und Farbgebung

2.2.1 Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind in Sichtmauerwerk zu verbinden bzw. zu verputzen. Untergeordnete Flächen können mit Holzmaterial verkleidet werden, bzw. 10 % der geschlossenen Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen.

2.2.2 Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauVO haben sich in der Farbgebung und in Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind in den o. g. Flächen und entlang der Grenzen zu Fußgängerbereichen nicht gestattet.

2.4 Verheanlagen

Im Bebauungsplangebiet sind nur Anlagen der Eigenwerbung innerhalb der Baugrenzen zulässig. In Wohngebieten sind Verheanlagen über 1 qm Größe und in Gewerbegebieten über 5 qm Größe unzulässig.

3. Hinweise

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

ZEICHENERKLÄRUNG

§ 9 BAUGB UND BAUVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet **GE** Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

FH	Firsthöhe ü. Oberkante Fußboden	Baugr.	Geschö-
0.3	Grundflächenzahl GRZ	zähl	zahl
I	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	FH / TH
TH	Traufhöhe		Bau-
OKF	Oberkante Fußboden u. NN		weise

BAUWEISE

O offene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzel u. Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Einfahrt

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Gas

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Ballplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

1 Eiche 2 Buche 3 Linde 4 Obstbaum

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

Garagen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gr Gehrecht

Fr Fahrrecht

L Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der baulichen Nutzung

§ 81 BAUGB NW

25°-35° festgesetzte Dachneigung

festgesetzte Firstrichtung

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERKARTEN IN NRW

Wohngebäude und öffentl. Gebäude (Bestand)

Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Zahl der Vollgeschosse vorhandener Gebäude

vorhandene Geländehöhen

Wallkrone über Oberkante Fahrbahn B 67

Immissionsort - Berechnungspunkte

SSK 2 Schallschutzklasse nach der VDI 2719

Verfahren

Entwurf und Bearbeitung: Stadt Coesfeld Planungsamt

Coesfeld, 20.3.1991

1. Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom 16.10.1990.

Der Rat hat am 23.8.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.12.1990 durchgeführt worden.

Der Rat hat am 21.3.1991 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.4.1991 bis 17.5.1991 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 23.6.1991 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 81 Abs. 4 BauGB NW sind die uralten Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß § 11 (1) BauGB ist für den Bebauungsplan das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 11 (1) BauGB wird nicht geltend gemacht.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.11.1991 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht 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.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 74

"Am Stadtbusch II"

bestehend aus 2 Plänen

Gemarkung: Coesfeld Stadt Flur 9

Coesfeld Kirchspiel Flur 34

Maßstab 1:500

1. Austertigung

Entwurf und Bearbeitung: Stadt Coesfeld Planungsamt

Coesfeld, 20.3.1991

1. Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom 16.10.1990.

Der Rat hat am 23.8.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.12.1990 durchgeführt worden.

Der Rat hat am 21.3.1991 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.4.1991 bis 17.5.1991 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 23.6.1991 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 81 Abs. 4 BauGB NW sind die uralten Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß § 11 (1) BauGB ist für den Bebauungsplan das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 11 (1) BauGB wird nicht geltend gemacht.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.11.1991 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht 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.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 74

"Am Stadtbusch II"

bestehend aus 2 Plänen

Gemarkung: Coesfeld Stadt Flur 9

Coesfeld Kirchspiel Flur 34

Maßstab 1:500

1. Austertigung

Entwurf und Bearbeitung: Stadt Coesfeld Planungsamt

Coesfeld, 20.3.1991

1. Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom 16.10.1990.

Der Rat hat am 23.8.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.12.1990 durchgeführt worden.

Der Rat hat am 21.3.1991 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.4.1991 bis 17.5.1991 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 23.6.1991 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 81 Abs. 4 BauGB NW sind die uralten Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß § 11 (1) BauGB ist für den Bebauungsplan das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 11 (1) BauGB wird nicht geltend gemacht.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.11.1991 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht 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.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 74

"Am Stadtbusch II"

bestehend aus 2 Plänen

Gemarkung: Coesfeld Stadt Flur 9

Coesfeld Kirchspiel Flur 34

Maßstab 1:500

1. Austertigung

Entwurf und Bearbeitung: Stadt Coesfeld Planungsamt

Coesfeld, 20.3.1991

1. Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

2. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom 16.10.1990.

Der Rat hat am 23.8.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.12.1990 durchgeführt worden.

Der Rat hat am 21.3.1991 diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.4.1991 bis 17.5.1991 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 23.6.1991 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 81 Abs. 4 BauGB NW sind die uralten Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß § 11 (1) BauGB ist für den Bebauungsplan das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 11 (1) BauGB wird nicht geltend gemacht.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.11.1991 gemäß § 12 BauGB ordnungsgemäß bekanntgemacht 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.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 74

"Am Stadtbusch II"

bestehend aus 2 Plänen

Gemarkung: Coesfeld Stadt Flur 9

Coesfeld Kirchspiel Flur 34

Maßstab 1:500

1. Austertigung