



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

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und dem BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 auszuweisenden zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)**
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Nr. 3 Vergnügungsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Als Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. mit Abs. 5 BauNVO nur Unternehmungen der Branchen Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugbedarf mit zugeordneten Reparaturwerkstätten zulässig.
 - 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.
 - Höhenlage**
 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,5 m über Straßenebenante festgesetzt. Bestimmen ist die Straßenebene gegenüber dem Hauseingang.
 - Traufhöhe**
 Die Traufhöhe (TH) darf bei 1-schossigen Wohngebäuden 3,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Dachtraufe, 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.
 - Firsthöhe**
 Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum First.
 - 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.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Abbindung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke bzw. der Flächen für Versorgungsanlagen. Benützte sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Grundstücke. Die dienliche Sicherung der Rechte muß die Benutzung der Flächen durch Versorgungssträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.
 - Pflanzgebot für Bäume**
 Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und opifilis nachzupflanzen.
 - 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 Straßenebene der Umgehungsstraße. Die als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche des Lärmschuttwalles ist mit einheimischen, 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 Gebäuden Baumaterialien zu verwenden, die für die Gebäußaußenhaut mind. ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 gewährleisten.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche nach § 81 der Landesbauordnung (BauLVO)**
 - 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 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.
 - 2.2 Materialien und Farbgebung**
 - 2.2.1 Wohngebäude**
 Die Außenwände der neu zu errichtenden Gebäude sind in Sichtmauerwerk zu verblenden bzw. zu verputzen. Untergeordnete Flächen können mit Holzmaterial verkleidet werden, bzw. 10 % der geschlossenen Außenwände mit anderen Materialien gestaltet werden. Garagen, Doppel- und Reihenhäuser sind gestalterisch und in Farbton aufeinander abzustimmen.
 - 2.2.2 Garagen und andere Nebengebäude**
 Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im 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 solchen gepflanzten Einfriedigungen sind Einfriedigungen in den o. g. Flächen und entlang der Grenzen zu Fußgängerbereichen nicht gestattet.
- 2.4 Verbeulungen**
 Im Bebauungsplangebiet sind nur Anlagen der Eigenwerbung innerhalb der Baugrenzen zulässig. In Wohngebieten sind Werbeanlagen über 1 m Größe und in Gewerbegebieten über 5 m Größe unzulässig.

- Himmel**
 Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

ZEICHENERKLÄRUNG

§ 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	GE	Gewerbegebiet
----	------------------------	----	---------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

FH	Firsthöhe über Oberkante Fußboden	Bau- Gesch.	20%
OK	Grundflächezahl GRZ	GRZ	FH/14
I	Zahl der Vollgeschosse	Bau- Gesch.	max
TH	Traufhöhe	Bau- Gesch.	max

BAUWEISE

O	offene Bauweise	Baugrenze	—
△	nur Hausgruppen zulässig		
△	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenverkehrsfläche	—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung		
—	Zweckbestimmung		
—	öffentliche Parkfläche		
—	Fußgängerbereich		
—	Einfahrt	—	Einfahrtbereich
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		

Flächen für Versorgungsanlagen

—	Zweckbestimmung		
—	Elektriktrasse	—	Gas
—	Grünflächen		
—	Zweckbestimmung		
—	Parkanlage	—	Spielplatz
—		—	Beizplatz

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

—	Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	—	Anpflanzen von Bäumen
—		—	Bindung für die Erhaltung von Bäumen
—		—	1 Eiche 2 Bäume 3 Linde 4 Obstbaum

Umgebung von Flächen für Nebenanlagen Steilgelände, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

—	Umgebung von Flächen für Nebenanlagen Steilgelände, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	—	Zweckbestimmung
—	GA Garagen		
—	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	—	fr. fahrricht
—	gr. fahrricht	—	fr. Leitungsrecht

Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes

—	Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes		
—	Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen		

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung		

§ 11 BAUGB

25°-35°	festgesetzte Dachneigung
—	festgesetzte Firstrichtung

ZEICHENVORSCHRIFTEN FÜR KATASTERTYPEN IN NRW

—	Wohngebäude und öffentl. Gebäude (Bestand)	45°	Dachneigung vorhandener Gebäude
—	Wirtschaftsgebäude Garagen (Bestand)		
—	Zahl der Vollgeschosse vorhandener Gebäude	79.50	vorhandene Geländehöhen
—	500	Wahlkrone über Oberkante Fahrbahn B 67	
—	10.1	Immissionsort - Berechnungspunkte	
—	SSK 2	Schallschutzklasse nach der VDI 2719	

GEMARKUNG COESFELD KIRCHSPIEL FLUR 34

Verfahren

Entwurf und Bearbeitung: Stadt Coesfeld Planungsamt

Rechtsgrundlagen:
 1. §§ 12, 13, 18, 19, 20 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 102)
 2. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 102)
 3. § 43 der Bauordnung für den Land- und BauNVO vom 26.06.1986 (GV NW Nr. 5) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.08.1986 (GV NW Nr. 4) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1990 (GV NW Nr. 5)

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. 3 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 20.6.1991 als Sitzung beschlossen worden. Eine Verlesung von Protokoll- und Beschlüssen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden

Gemäß § 11 (1) BauGB ist für den Bebauungsplan das Anzeigeverfahren durchgeführt worden. Eine Verlesung von Protokoll- und Beschlüssen gemäß § 11 (3) BauGB wird nicht getätigt gemäß Art. 35, 2.1-520a

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.11.1991 gemäß § 12 BauGB öffentlich 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 Plan II
 Gemarkung: Coesfeld Stadt Flur 34
 Coesfeld Kirchspiel Flur 34
 Maßstab 1:500 1 Ausfertigung

Handwritten signatures and stamps of officials including the Mayor (Bürgermeister), Council Member (Ratsmitglied), and various administrative staff.