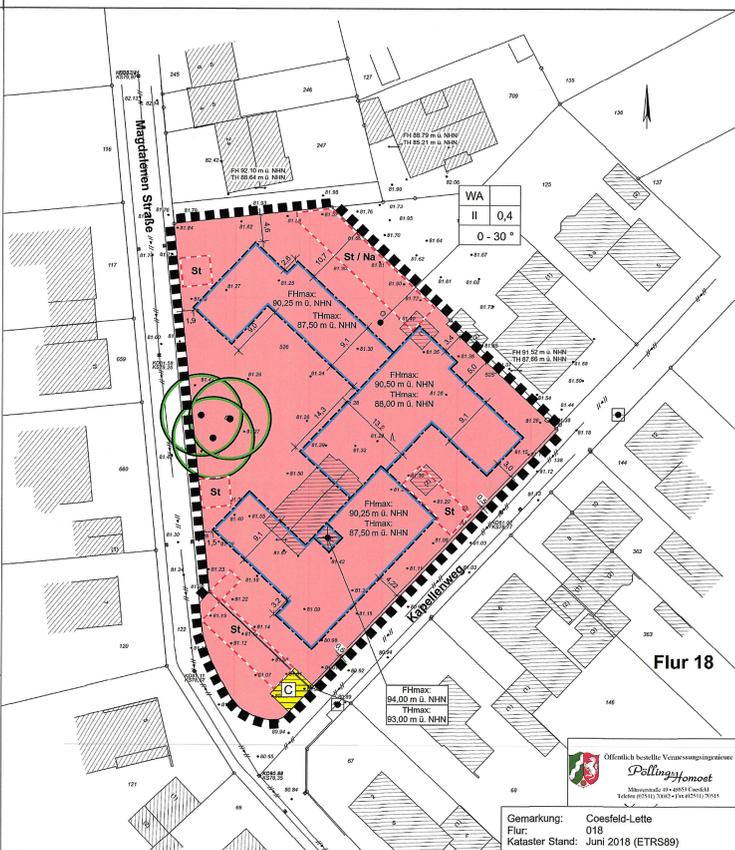


Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148 „Wohnquartier Magdalenenhof“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148
„Wohnquartier Magdalenenhof“



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Pöhlingshofmoet
Münster, 48149 Coesfeld
Telefon (0521) 3467-110, Telefax (0521) 3467-1111

Gemarkung: Coesfeld-Lette
Flur: 018
Kataster Stand: Juni 2018 (ETRS89)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
 - ☐ öffentlicher Containerstellplatz für Weiß-, Braun und Grünglas sowie Alttextilien

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

SOMSTIGE PLANZEICHEN

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB gleichzeitig Grenze des Vorhabenbereiches

☐ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4

St Stellplätze
Na Nebenanlagen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- 18 Flurnummer
- ☐ Hydrant
- Flurstücksgrenze
- 63 Flurstücksnummer
- ☐ Gebäude mit Hausnummer
- 65.00 Bestandshöhen in Meter ü. NN

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 30 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 12 (3) BauGB)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 3 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die zulässigen First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NN (Normalhöhennull) entsprechend festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 2.2 Grundflächenzahl
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb des WA durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist bis zu einem Maß von 0,65 zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gem. § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer gem. § 22 (3) BauNVO ist bis zu 1,60 m zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - 4.1 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen (mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen) und Nebenanlagen (mit Ausnahme von Terrassen) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den mit „St“ bzw. „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, paläontologische Bodendenkmäle in Form von Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Coesfeld und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5911 3911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spiechern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld).
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.
- BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord“ (Inhaberin: Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Hamburg).
- ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Straftatbestände sind erforderliche Abriss- und Holzarbeiten nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Darüber hinaus sind im Turm des ehemaligen Kirchengebäudes als Ersatz für verlorenes Quartierpotential Spaltenquartiere (z.B. Flachkästen) zu installieren, die von außen zugänglich sein müssen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (RGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom 01.07.2016. Coesfeld, den 3. 5. 2019

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.05.2018 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 19.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister: [Signature]
Schriftführer: [Signature]

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 08.11.2018 diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen.

Bürgermeister: [Signature]
Schriftführer: [Signature]

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.11.2018 bis 19.12.2018 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 des Baugesetzbuches im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den 09. 05. 2019

Der Bürgermeister
i.A. [Signature]

Der Rat der Stadt hat am 21.02.2019 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszuliegen. Coesfeld, den 27. 5. 2019

Bürgermeister: [Signature]
Schriftführer: [Signature]

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.03.2019 bis 16.03.2019 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich ausliegen. Gleichzeitig mit der Auslegung gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 des Baugesetzbuches im Internet zugänglich gemacht. Coesfeld, den 09. 05. 2019

Der Bürgermeister
i.A. [Signature]

Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am 11. 04. 2019 als Satzung beschlossen worden.

Bürgermeister: [Signature]
Schriftführer: [Signature]

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt. Coesfeld, den 3. 5. 2019

Bürgermeister: [Signature]

Der Bebauungsplan ist am 10. 05. 2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches 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, den 15. 05. 2019

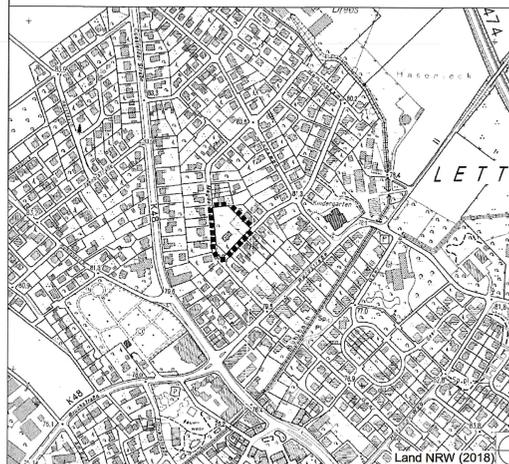
Der Bürgermeister
i.A. [Signature]

Stadt Coesfeld

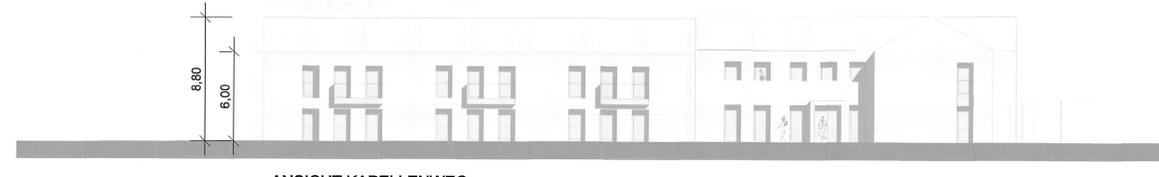
- Ortsteil Lette -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 148

„Wohnquartier Magdalenenhof“



Planübersicht 1 : 5.000	
Stand 18.03.2019	
Bearb. He./V./Bo.	
Plangröße	
Maßstab 1 : 500	0 5 10 15 20 30 m
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
	WOLTERS PARTNER



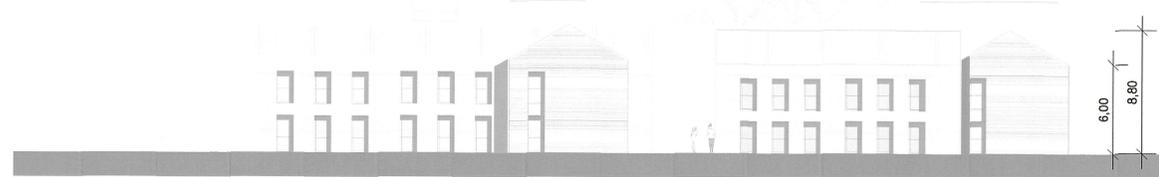
ANSICHT KAPELLENWEG



ANSICHT MAGDALENNENSTRASSE



ANSICHT INNENHOF



ANSICHT NACHBARGRUNDSTÜCKE