

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des Plangebietes mit max.10,45 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegflächen). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahl

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 3.2 Genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die außerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 4.2 Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen. Die o.g. Richtlinie kann im Fachbereich 60 Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BAUO NRW

Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Coesfeld gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 01.07.2006.

Für das Plangebiet werden abweichend davon folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung (§§ 1 bis 3, 5, 6, 14 bis 17) gelten weiterhin fort.

1 AUSSENWANDFLÄCHEN

(§ 4 der Gestaltungssatzung)

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) auszuführen.

2 DACHFORM

(§ 7 der Gestaltungssatzung)

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung < 5°) auszubilden.

3 EINFRIEDIGUNG

Die Einfriedigung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hat exakt auf der Grundstücksgrenze in der Flucht der Gebäude durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 - 2,90 m aus Klinkermauerwerk in der Farbe der Gebäude zu erfolgen. Grundstückszugänge zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf eine Breite von max. 1,50 m begrenzt.

Die Einfriedigung privater Gartenflächen zu den mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Flächen ist in einer Höhe von 1,50 m bis 2,0 m mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen.

Hainbuche - Carpinus betulus
Liguster - Ligustrum vulgare

4 WERBEANLAGEN

(§§ 8 – 12 der Gestaltungssatzung)

Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

5 WARENAUTOMATEN

(§ 13 der Gestaltungssatzung)

Warenautomaten am öffentlichen Straßenraum sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

Bei Eingriffen in den Baugrund ist zwei Wochen vor Baubeginn die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen.

KAMPFMITTEL

Das Gebiet befindet sich im Kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.

LEITUNGSSCHUTZ

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Arbeitsblatt GW 125

–Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen– zu beachten.“