STADT COESFELD

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höltene Klinke“

(rechtskr. 27.03.1981)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO

a) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In allen WA-Gebieten sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

b) Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3, 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

c) Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen nach der Abstandsklasse IX und niedriger der Abstandsliste des Rd.-Erlasses des Ministers für AGS vom 25.07.1974, geändert durch Rd.-Erl. vom 02.11.1977, zulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BBauG Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VIII zugelassen werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

d) Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.

e) Auf den Flächen für „Aufschüttung“ ist ein Lärmschutzwall gegen die Geräusche des Gewerbegebietes zu errichten. Die festgesetzten Kronenhöhen für den Lärmschutzwall beziehen sich auf die Geländehöhen.

f) Die Erdgeschossfußböden von Gebäuden dürfen die Höhe von 0,50 m über Straßenkrone nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zur öffentlichen Kanalisation bis zu +0,20 m zulässig.

g) Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der hinteren Baugrundstücke. Die Belastung erfolgt zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke.

h) In Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelästigungen erforderlich sind, dürfen nur solche Baumaterialien verwandt werden, die der Schallschutzklasse 1 der VDI 2719 entsprechen.

2. Hinweise

a) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG/§ 25 (3) Satz 1 LStrG nicht. (§ 9 (7) FStrG/§ 25 (3) Satz 2 LStrG)

b) Gestrichelt eingetragene Grundstücksgrenzen sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Es ist zulässig, bis zu 10 % der gesamten Außenwandflächen mit anderen Materialien zu gestalten.

b) Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Von den vorgeschriebenen Dachneigungen sind bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Elementen Abweichungen bis zu 5° zulässig.

c) Garagen sind nur in Massivbauweise und, sofern sie im Bauwich errichtet werden, nur mit einem Flachdach zulässig.

d) Die Firsthöhe der Wohngebäude wird auf 9,0 m als zulässige Höchstgrenze über Erdgeschossfußboden festgesetzt.

e) In den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Einfriedigungen nicht gestattet.