

**Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 49 "Hoffschlägerweg"**



**Neue Fassung
Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 49 "Hoffschlägerweg"**



**Bebauungsplan Nr. 49 "Hoffschlägerweg"
Textliche Festsetzungen**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauG und BauNVO**
 - In Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Der Umfang der Ausnahme besitz sich nach § 15 (1) BauNVO.
 - Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Eintragung über 0,70 m, gemessen von Straßeneckante, freizuhalten.
 - Die Erdgeschoßfußböden von neu zu errichtenden Gebäuden dürfen die Höhe von 0,50 m über Straßeneckante nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zur öffentlichen Kanalisation bis zu + 0,20 m zulässig.
 - 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.
- Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW**
 - Die Außenwände der neu zu errichtenden Gebäude sind auf mindestens 2/3 der geschlossenen Wandfläche mit Vormauerziegeln zu verbinden.
 - Garagen sind nur in massiver Bauweise, im Bauwerk nur mit Flachdach, zulässig. Die Außenwände der Garagen haben sich in Material und Farbe den demgegenüberigen Wohnhäusern anzupassen.

HINWEISE

1. Textliche Festsetzungen
Alle Festsetzungen im weiter rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und seiner 1. Änderung behalten ihre Rechtswirksamkeit.

2. Planzeichnungen
Die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich der Aufhebung sind sowohl in der Planzeichnung zum ursprünglichen Bebauungsplan als auch in der Planzeichnung zur 1. Änderung katastermäßig identisch mit den folgenden Grundstücken:

- Gemarkung Coesfeld, Flur 18, Flurstück 145, 149, 150, 151, 363, 630, 631, 695, 732, 733 und Teile der Verkehrsfläche Flurstück 447.

3. Grundwasser- und Gewässerschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich – der Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung – im Regionalplan Münsterland als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutz ausgewiesen ist.

Daher ist das folgende Ziel 28.2 des Regionalplans Münsterland zu beachten:

Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen und die natürliche Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Im Rahmen der geplanten Aufhebung können zum aufgeführten Sachverhalt keine Festsetzungen getroffen werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich aufgehoben werden. Entsprechend wird lediglich auf diesen Umstand hingewiesen.

Zeichenerklärung

§ 9 Abs 1 BBauG
Art der baulichen Nutzung (BauNVO § 1 Abs 2)

MI Mischgebiet
WA Allgemeines Wohngebiet

Mall der baulichen Nutzung (BauNVO § 17)
II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze 0,4
Grundflächenzahl GRZ 0,7
Geschossflächenzahl GFZ

Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (BauNVO § 6 22 u 23)
○ offene Bauweise
△ nur Einzel- u Doppelhäuser zulässig

von der Bebauung freizuhaltende Flächen
Sichtfelder mit Nutzungsbeschränkung

Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Lärmenwirkung erforderlich sind, §9 Abs 5 BBauG.

Fläche für den Bau einer Lärmschutzwand § 9 Abs 1, Nr. 24 BBauG.

Gehweg öffentliche Fahrspur Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

mit einer Grunddienstbarkeit zu belastende Flächen
gr Gehrecht fr Fahrrecht lr Leitungsrecht

Pflanzgebiet für Bäume
p/g

§ 9 Abs 7 BBauG
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder des Malles der baulichen Nutzung

§ 103 BauONW
25° - 30° vorgeschriebene Dachneigung FD Flachdach
Th-max 320m höchstzulässige Traufenhöhe über Oberkante Erdgeschoßfußböden

Gebäudebestand (Zeichenschrift für Katasterkarten in NRW)
Wohngebäude und öffentliche Gebäude
Wirtschaftsgebäude

**Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 49 "Hoffschlägerweg", 1. Änderung**



**Neue Fassung
Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 49 "Hoffschlägerweg", 1. Änderung**



**Bebauungsplan Nr. 49 "Hoffschlägerweg"
1. Änderung
Textliche Festsetzungen**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- In Abweichung von § 6 BauO NW können Garagen als Grenzbebauung (über 15 m Länge) als Lärmschutz zu den angrenzenden Wohngrundstücken entlang des Hoffschlägerweges zugelassen werden.
- Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hoffschlägerweg" weiter.

Dieser Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wird hiermit ausgefertigt:

Coesfeld, d.S. 03. 1974

Bürgermeister

Übersichtsplan



Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen nach dem § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Coesfeld, öffentl. best. Verm.-Ing.

Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der z.Zt. gültigen Fassung
- § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der z.Zt. gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.1995 (GV NW S. 926) in der z.Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 28.05.2015 gemäß § 2 die Aufhebung eines Teils des Bebauungsplanes Nr. 49 und Teile seiner 1. Änderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am 18.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2016 bis einschl. 13.05.2016 erstmalig zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am 07.07.2016 als Sitzung beschlossen worden. Gemäß § 6 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, 08.07.2016

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB 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, Der Bürgermeister

i.A.

STADT COESFELD

Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 „Hoffschlägerweg“ und Teilen seiner 1. Änderung

unmaßstäblich
Gemarkung Coesfeld-Stadt
Flur 18
Ausfertigung