

Stand: 17.07.2017

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gemessen am Dachfirst bzw. bei Flachdächern an der Oberkante des Dachrandgesimses) über Normalhöhennull (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauO NRW sind.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Sämtliche Höhenangaben im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN).

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 500 m² und bei Doppelhausbebauung 400 m² betragen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen und zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur mit einem Mindestabstand des fünffachen Stammumfanges zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche oder Putz herzustellen.

2. DACHFORMEN / DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Flach- / Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 8° oder als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° festgesetzt.

3. DACHEINDECKUNG

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

4. GARAGEN UND CARPORTS

Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.

5. EINFRIEDUNGEN UND GÄRTEN

- 5.1 Es ist eine Einfriedung zwischen dem Schulgelände und dem Plangebiet zu errichten. Die Einfriedung hat in ortsüblicher Ausführung als Zaunanlage mit einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,50 m zu erfolgen. Eine zusätzliche lebende Einfriedung als Schnitthecke oder Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen ist zugelassen.
- 5.2 Bepflanzungen und Einzäunungen sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Sichtachse für die Grundstückszufahrten gewährleistet bleibt.
- 5.2 Abfallbehälter sind – sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind – durch Heckenanpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

III. Hinweise

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine Erdwärmenutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.