

Textliche Festsetzungen
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7
"Am Bühlbach" (Coesfeld-Lette)
9. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauuntersungsverordnung (BauVO).

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauVO)**
 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauVO festgesetzt.
 1.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 19 BauVO)**

- 2.1 Höhenlage**
 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird als Höchstmaß auf 0,35 m über fertig ausgebauter Straßenebene (neuplanierte Erschließungsstraße) festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßenseite/Hausgrenzseite.

- 2.2 Traufhöhe**
 Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) bis zum Firsthöchster Punkt des Daches. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe zu wählen. Es ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen. Es ist eine Traufhöhe von max. 4,50 m zulässig.

- 2.3 Firsthöhe**
 Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) bis zum Firsthöchster Punkt des Daches. Firsthöhe von max. 9,50 m zulässig.

- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 3.1 Im WA-Gebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig.

- 4. Garagen/Carports, Stützplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauVO)**

- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur mit gleicher Dachneigung und bei einem Dachflächen mit gleicher Einsparung zulässig. Carports sind mit einem Flachdach - Höhe maximal 2,60 m über Geländeerbkante - herzustellen.

- 4.2 Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgarteneinfriedung (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) nicht zulässig.

- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 5.1 Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Sicherstellungen der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

- 6. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 6.1 Private Flächen, Einfriedungen

- Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als Grünflächen zu erhalten. Grünflächen im Bereich der Vorgarteneinfriedung (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei sind nur die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

- 6.2 Baumpflanzungen

- Je angelförme 225 m² Wohnfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Mein- bis mittelkröniger Hochstamm) mit einem Stammumfang von 16 - 20 cm anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Pflanzliste Laubbäume als Einzelbäume:
 1. Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadtbirne)
 2. Aesculus hippocastanum (Kastanie)
 3. Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
 4. Sorbus aucuparia (Vogelbeerebaum)
 5. Aesculus hippocastanum (Kastanie)
 6. Aesculus hippocastanum (Kastanie)
 7. Tilia cordata 'Rando' (Kleinkronige Winterlinde)
 8. Sorbus aucuparia (Vogelbeerebaum)
 9. Sorbus aucuparia (Vogelbeerebaum)
 10. Aesculus hippocastanum (Kastanie)
 11. Aesculus hippocastanum (Kastanie)

- 6.3 Heckenpflanzungen

- An den vorgesehene Stellen sind Schnitthecken (Entwicklungshöhe 1,0 - 2,0 m) in der natürlichen Bodenschicht anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 1) Carpinus betulus (Hainbuche)
 2) Fagus sylvatica (Eiche)
 3) Hedera helix (Efeu)
 4) Ligustrum vulgare (Liguster)
 5) Prunella vulgaris (Heidekraut)
 6) Zypresse (Zypresse)

- 6.4 Öffentliche Grünfläche
 Die öffentliche Grünfläche ist mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Kassen, Stauden etc.) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Ferner sind mindestens 28 Stück großkronige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Entwurf und Bearbeitung:

Andreas Boden, Architekt BDA, Dipl.-Ing.
 Wahlkamp 2d, 48655 Coesfeld

Coesfeld, I.A.

Die Planunterlagen unterliegen den Anforderungen des § 1 der Bauuntersungsverordnung (BauVO) und der Bauuntersungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bauuntersungsverordnung (BauVO) vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 220) und der Bauuntersungsverordnung (BauVO) vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 220) und der Bauuntersungsverordnung (BauVO) vom 12.05.2006 (BGBl. I S. 220).

Coesfeld, I.A.

- 6.5 Grundsätze für Pflanzmaßnahmen

- Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu erhalten. Die Vorgaben der DIN-Normen 18915, 18916 und 18920 sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Teil 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

