

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften festgesetzt und eingeschränkt.
1.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.
1.3 Im Gewerbegebiet wird Einzelhandel innerhalb des Heizung-, Sanitär- und Fliesenbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 1250 m² zugelassen.
1.4 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
1.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betreibesleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
1.6 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/ Nr. 4 - Gartenbaubetriebe/ Nr. 5 - Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen
2.1 Die Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet mit 88,52 m NNN festgesetzt, das entspricht gemessen 14 m über der geplanten Geländehöhe.
2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge und deren Erschließung), von maximal 3m, kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.
2.3 Festgesetzt wird im WA- Gebiet die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße im mittleren Grundstücksbereich.
2.4 Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.
2.5 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen.
3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA- Gebiet muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.
4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN, STELLPLATZE (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 (1) und (4) BauNVO)
4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
5.1 Im WA- Gebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße B525 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Rw, ges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlämppegel gemäß DIN 4109-1:2018-1

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlämppegel in dB(A). Rows I (bis 55), II (60), III (65), IV (70), V (75).

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschepegel Lm > 50 dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich IV, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen /Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm Maßes Rv,res zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 7. BEPFLANZUNG UND GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 25 und 26 BauGB)
7.1 Die für das Anpflanzen von Gehölzen festgelegten Flächen zwischen der Grenze zur B525 und dem Gewerbegebiet sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.2 Die Grünfläche im Bestand ist einschließlich des Gehölzbestandes dauerhaft zu erhalten.
7.3 Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen (auch Vorgärten) Die nicht überbaubaren Flächen im WA- Gebiet sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. AUSSENWÄNDFLÄCHEN
1.1 Im Gewerbegebiet sind die Außenwandflächen des geplanten Gebäudes als Verblendenmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen.
1.2 Im WA Gebiet sind die Außenwandflächen als Verblendenmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen.
2. DACHGESTALTUNG
2.1 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer zulässig.
2.2 Im WA Gebiet sind geneigte Dächer mit Dachziegeln oder Betonschlepielen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken.
3. EINFRIEDRUNGEN
3.1 Im Gewerbegebiet sind die Einfriedungen mit Hecken herzustellen.
3.2 Entlang der Süd-Westlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Spielplatz, ist die Errichtung einer Grenzwand bis zu einer Höhe von 3m zulässig.
3.3 Im WA Gebiet in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune - von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig.

Bebauungsplan



60% als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen anzulegen. Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

- 4. WERBEANLAGEN
4.1 Im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Werbeanlagen nicht zulässig.
4.2 Im WA Gebiet sind Werbeanlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

- HINWEISE
1. BODENENKMÄLER
2. KAMPFMITTELVORKOMMEN
3. ARTENSCHUTZ
4. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
5. RÜCKSTAUSICHERUNG
6. LEITUNGEN
7. BAULICHE ANLAGEN UND ANLAGEN AN BUNDES- UND LANDESSTRAßEN
8. ALTLASTEN
9. PLANDARSTELLUNG
10. RECHTSGRUNDLAGEN
11. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAPASSUNGSKONZEPT
11.1 Energieeffizienz und Klimaschutz
11.2 Pflanzempfehlungen
11.3 Außenanlagengestaltung
11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauzonungsverordnung (BauVZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesbauordnung NRW - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- 1. Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Baugesetzbuchverordnung 1990.
2. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung ist am ... gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches durchgeführt worden.
4. Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches beschlossen.
5. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zur Einsicht öffentlich zugänglich ausgelegt.
6. Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NRW am ... als Satzung beschlossen worden.

Wassergesetz für das Land NRW (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2018 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNaSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 943), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.
Denkmalschutzgesetz NRW-DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), in der zuletzt geänderten Fassung.

- 7. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den ...
8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
9. Coesfeld, den ...

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)
0,8 Grundflächenzahl GRZ
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH = 10,0 m Maximale Firsthöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße
TH = 6,0 m Maximale Traufhöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße
GH = 88,52m NNN Maximale Gebäudehöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße

Bauweise (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)
Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig
Offene Bauweise

Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

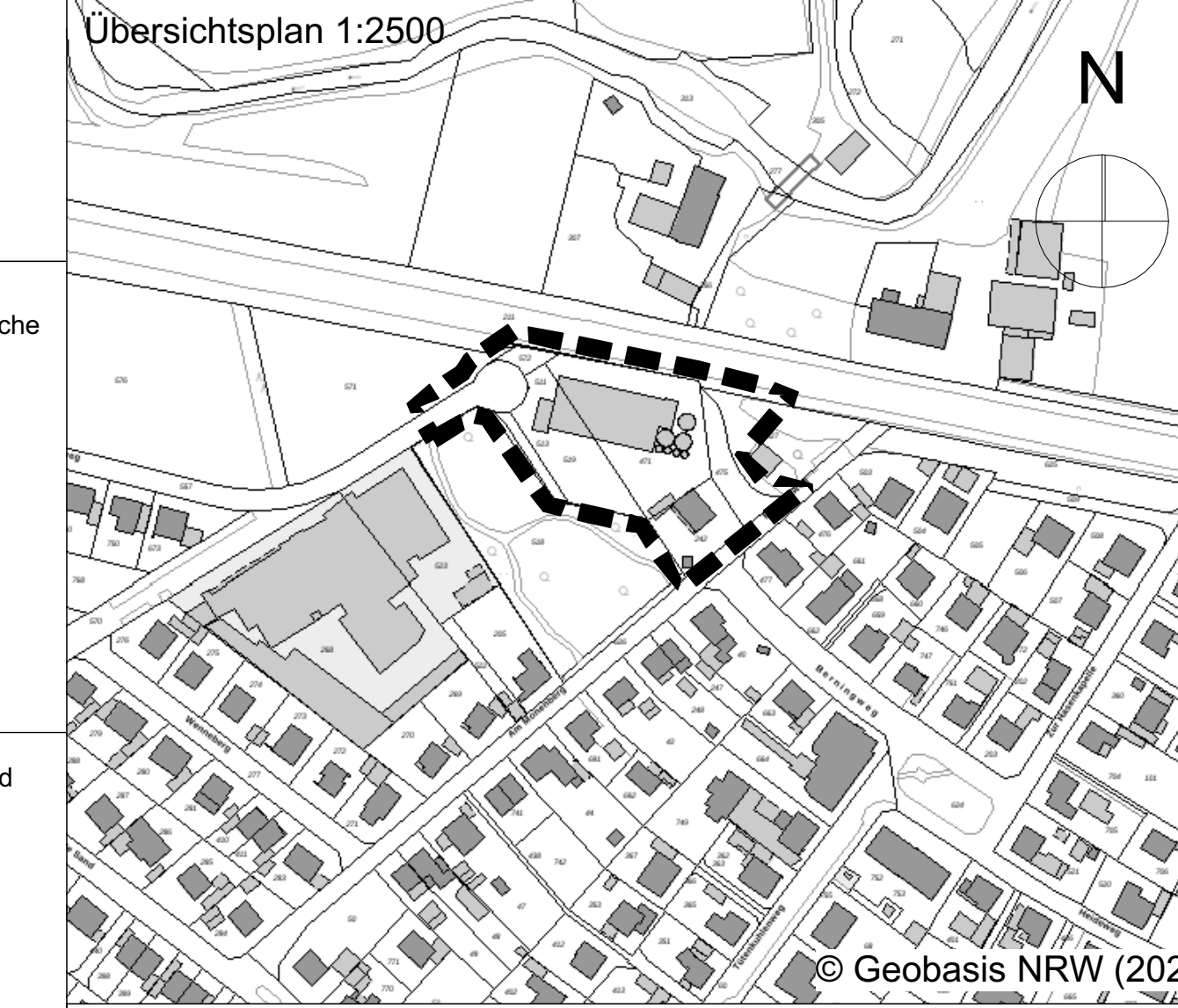
Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
GA Umgrenzung von Flächen für Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Teilbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48a gem. § 12 (4) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Lärmpegelbereich
Gelände- und Straßenhöhen Bestand
Gelände- und Straßenhöhen Geplant
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gr - Gehrecht fr - Fahrrecht lr - Leitungsrecht

Baugestalterische Festsetzungen
25°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD Satteldach

Bestandsdarstellungen und Hinweise
19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
(1) Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)
Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksnummer



STADT COESFELD
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48a "Verlagerung Möllers Heizung Sanitär"
Gemarkung: Coesfeld-Kirchspiel Flur: 18
Blattgröße : 0,885 x 0,761 m Maßstab : 1:500
Entwurf 20.05.2020 Blatt 1/2
Planbearbeitung
Thume + Kösters