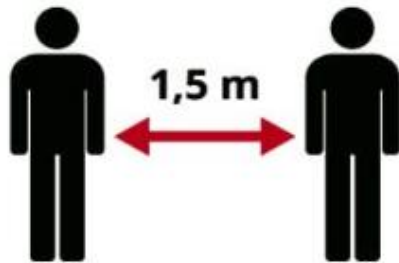


Maskenpflicht zum Schutz!



Bitte Mund-Nasen-Schutz
tragen und den
Mindestabstand von 1,5 m
zueinander einhalten!

Vielen Dank!

**Informationsveranstaltung
zum Bebauungsplan
Nr. 147 „Kalksbecker
Heide“**

Block 2
Grundstücksinteressenten

28.09.2021 ab 20:00 Uhr



Bebauungsplan Nr. 147 „Kalksbecker Heide“

Öffentliche Informationsveranstaltung

Block 2

28.09.2021, Beginn: 20:00 Uhr
in der Freiherr-vom-Stein-Realschule

Ziele der Veranstaltung

- Information über relevante Festsetzungen für Bauinteressenten
- Beantwortung von Rückfragen
- Weiterer Zeitplan

Gliederung

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten
2. Wohnumfeld
3. Weiterer Zeitplan
4. Präsentation Wohngebiet

Gliederung

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten
2. Wohnumfeld
3. Weiterer Zeitplan
4. Präsentation Wohngebiet

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Plankonzept



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

- Geplant sind 66 Einfamilienhäuser (max. 2 Wohnungen)
- 10 Doppelhausgrundstücke (max. 2 Wohnungen)
- 3 Mehrfamilienhäuser (max. 4 Wohnungen)
- Erfahrungsgemäß entstehen auf den 79 Grundstücken 110 Wohneinheiten. Die zulässige Anzahl an Wohneinheiten wird sicherlich nicht vollständig ausgeschöpft.

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten

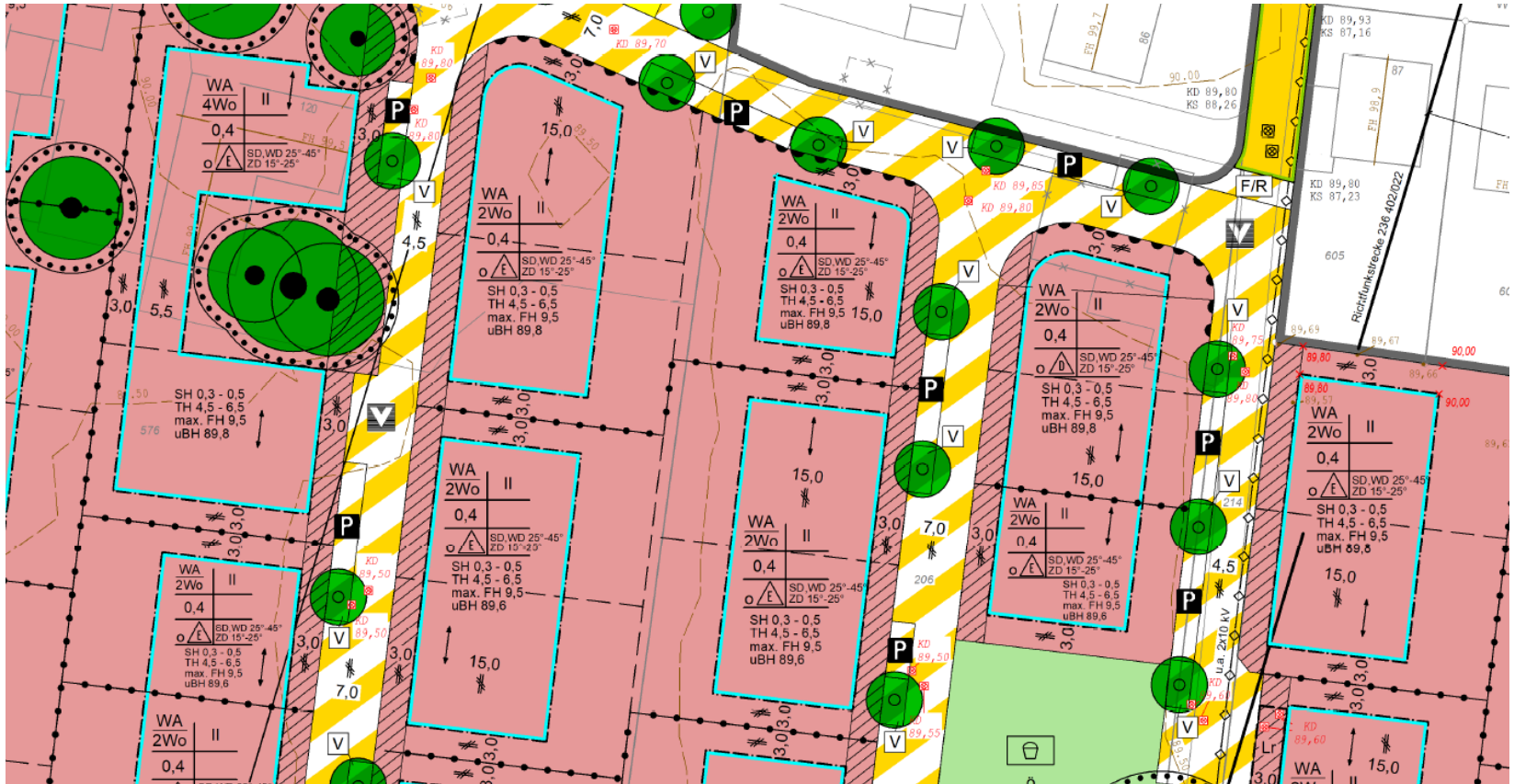


1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

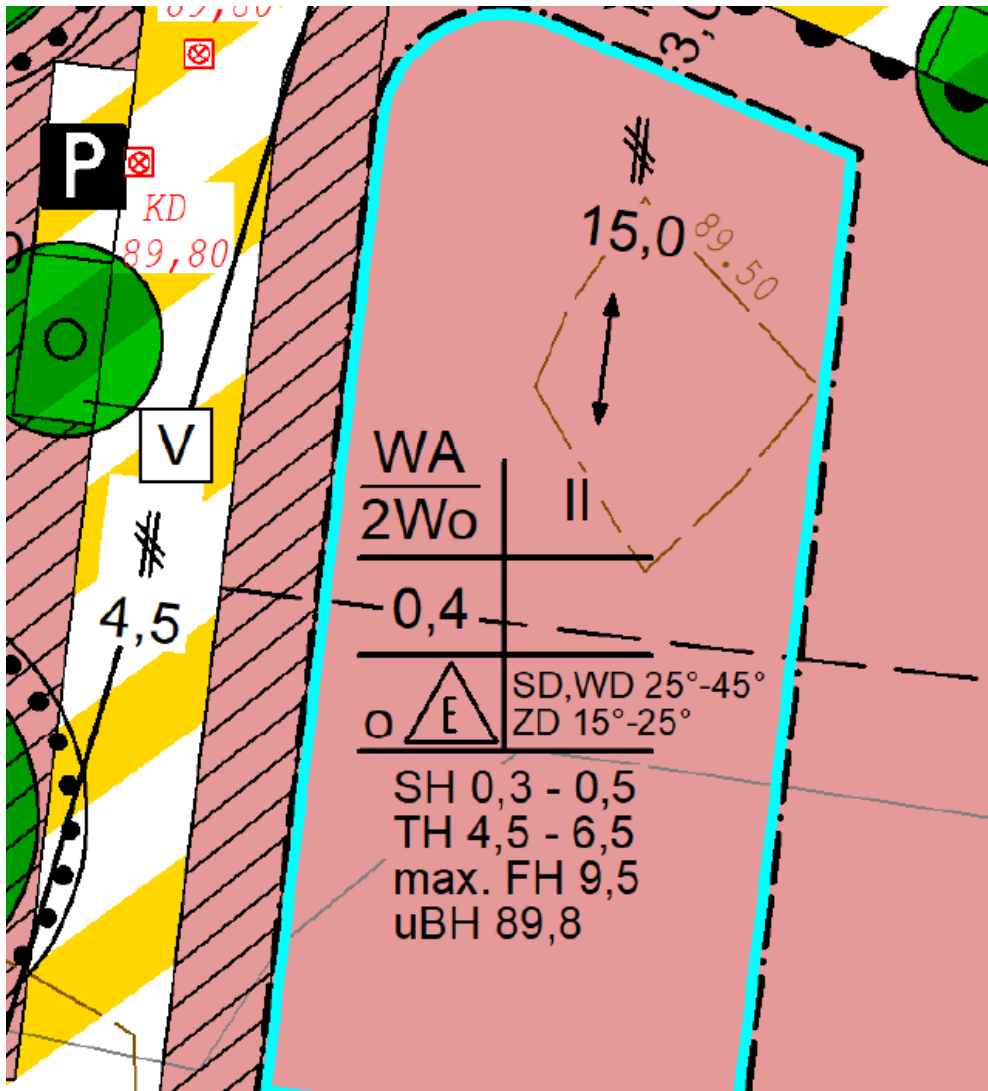
Einzelhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

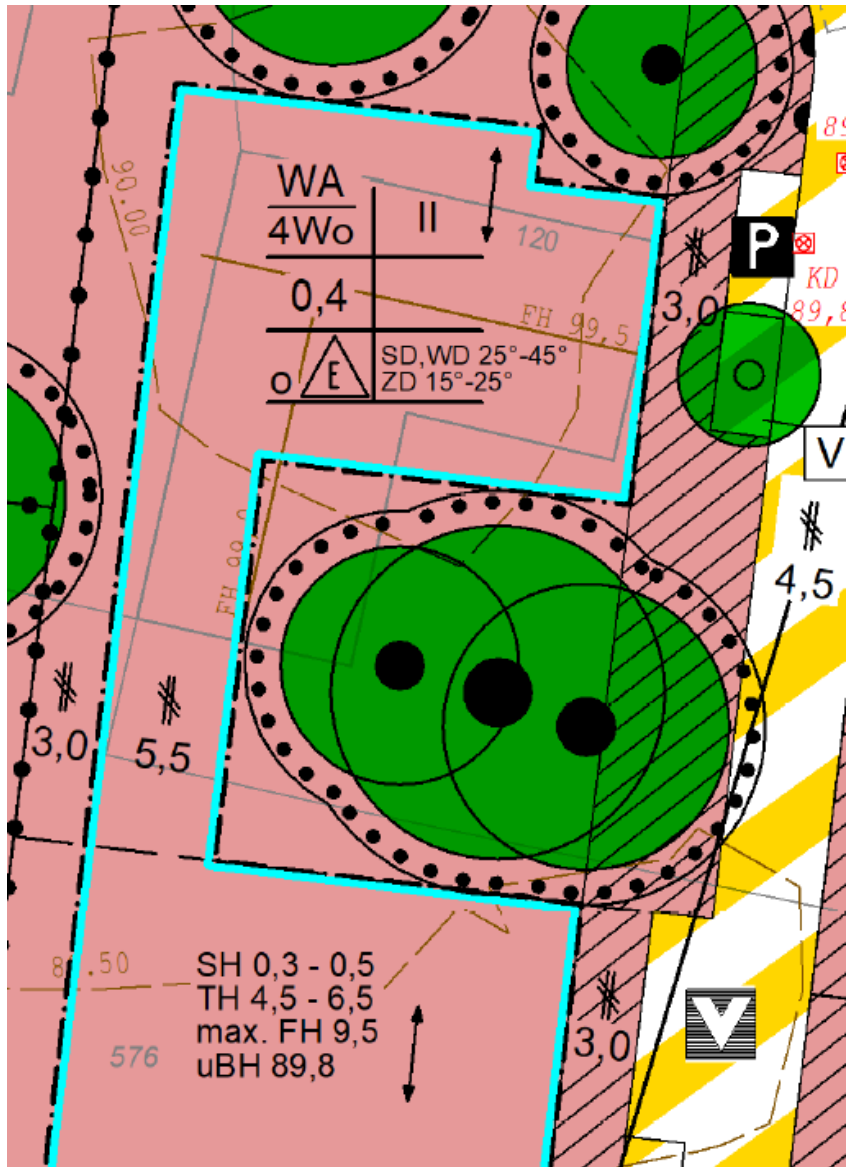


1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten



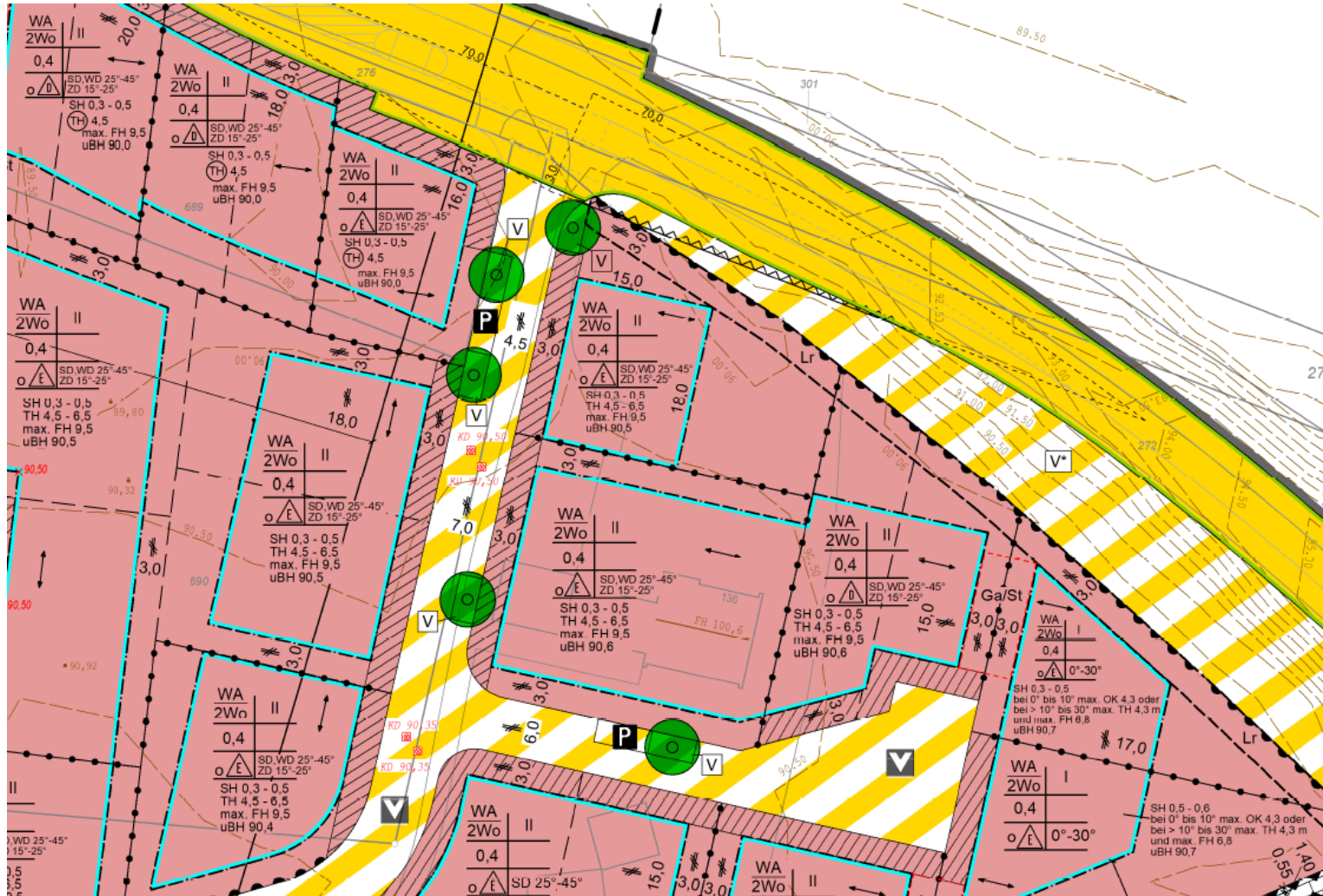
- Allgemeines Wohngebiet
- max. 2 Wohnungen
- Versiegelungsgrad max. 40%
- Max. 2 Vollgeschosse
- Nur Einzelhäuser
- Sockelhöhe 0,3 – 0,5 m
- Traufhöhen 4,5 – 6,5 m
- Max. Firsthöhe 9,5 m
- Untere Bezugspunkt nach geplanter Straßenhöhenlage z. B. 89,8 m NHN
- Sattel- und Walmdächer mit 25° - 45°
- Zeltdächer mit 15° - 25°
- Traufenständige Häuserausrichtung
- Vorgärten mindestens 50 % Vegetation

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

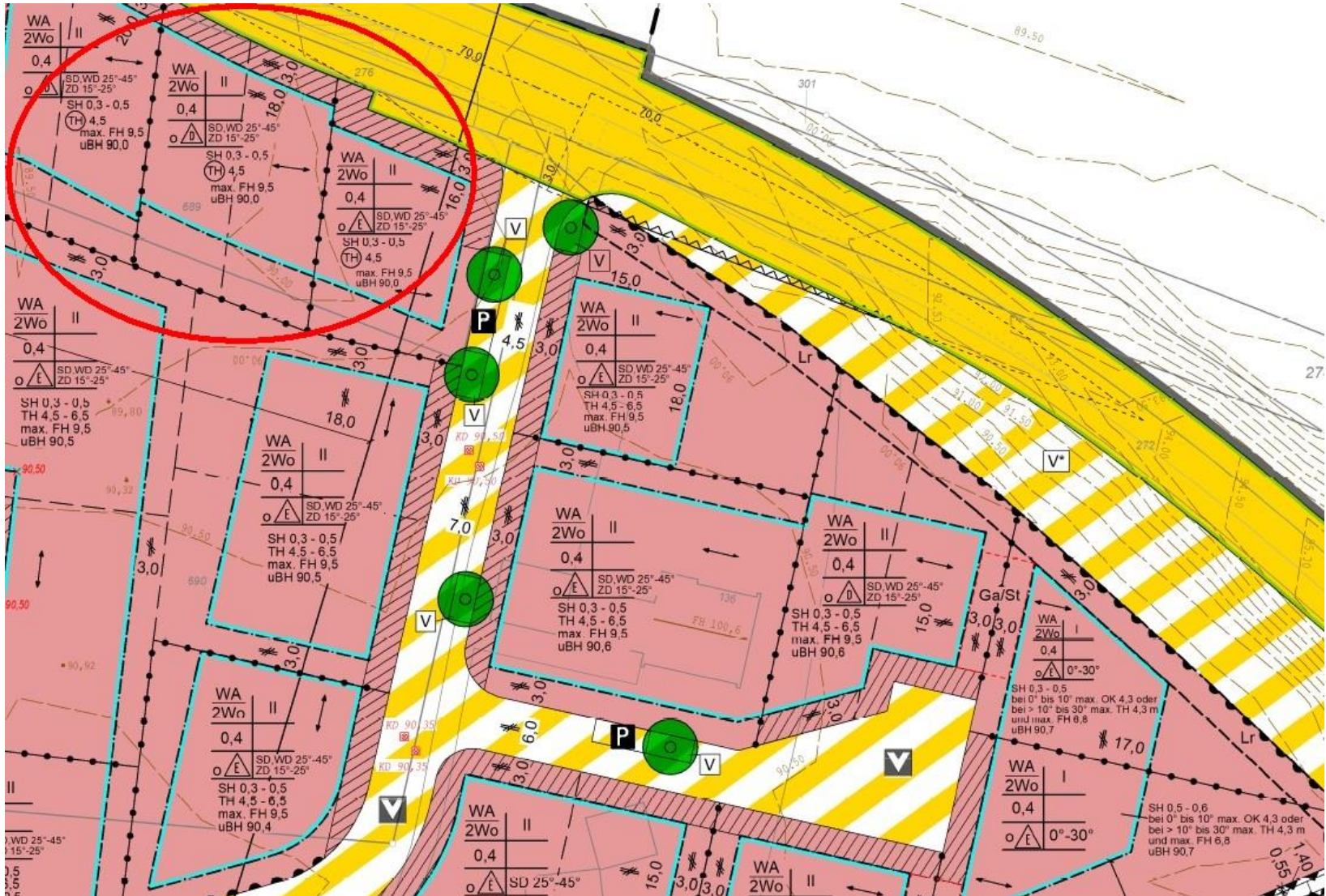


- Allgemeines Wohngebiet
- **max. 4 Wohnungen**
- Versiegelungsgrad max. 40%
- Max. 2 Vollgeschosse
- Nur Einzelhäuser
- Sockelhöhe 0,3 – 0,5 m
- Traufhöhen 4,5 – 6,5 m
- Max. Firsthöhe 9,5 m
- Untere Bezugspunkt nach geplanter Straßenhöhenlage z. B. 89,8 m NHN
- Sattel- und Walmdächer mit 25° - 45°
- Zeltdächer mit 15° - 25°
- Traufenständige Häuserausrichtung
- Vorgärten mindestens 50 % Vegetation

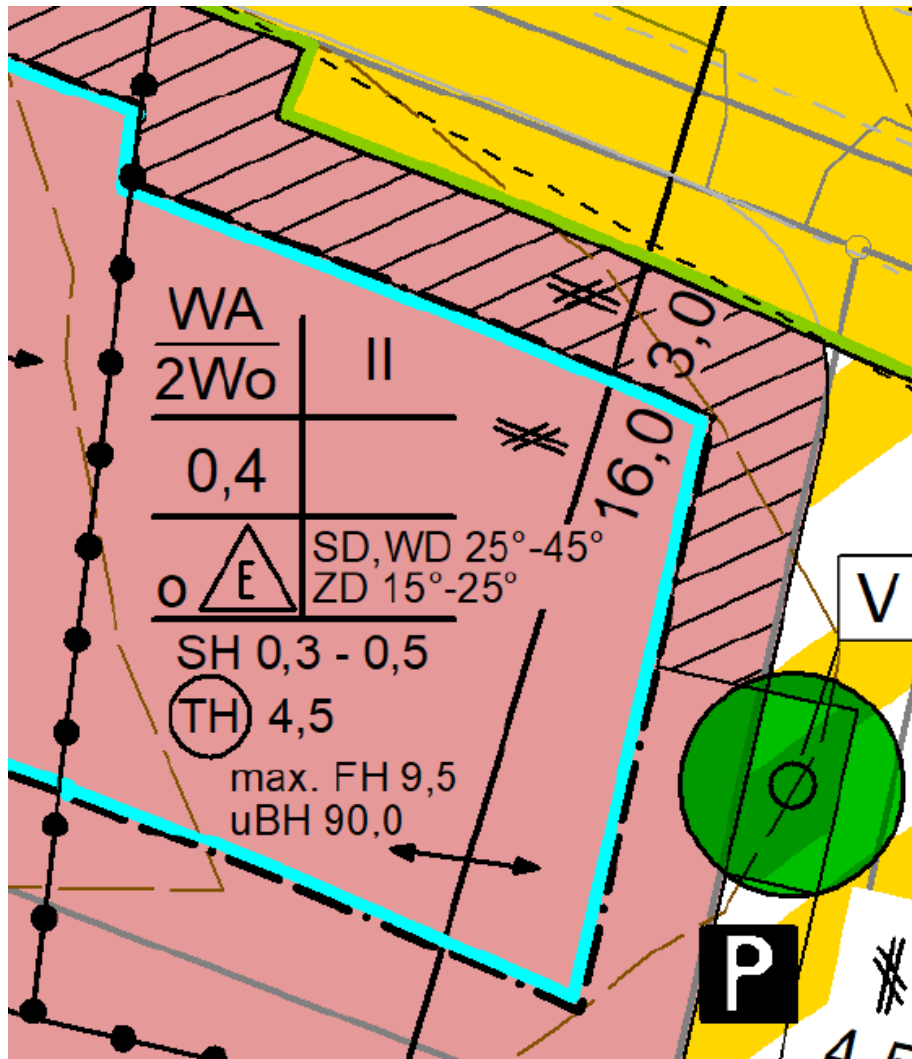
1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

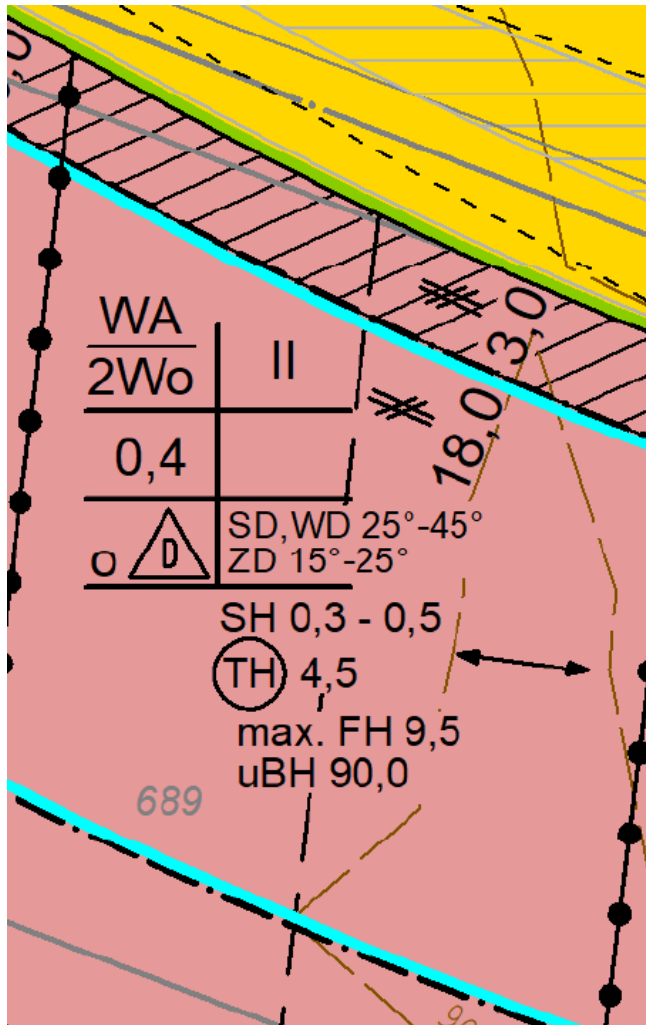


1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten



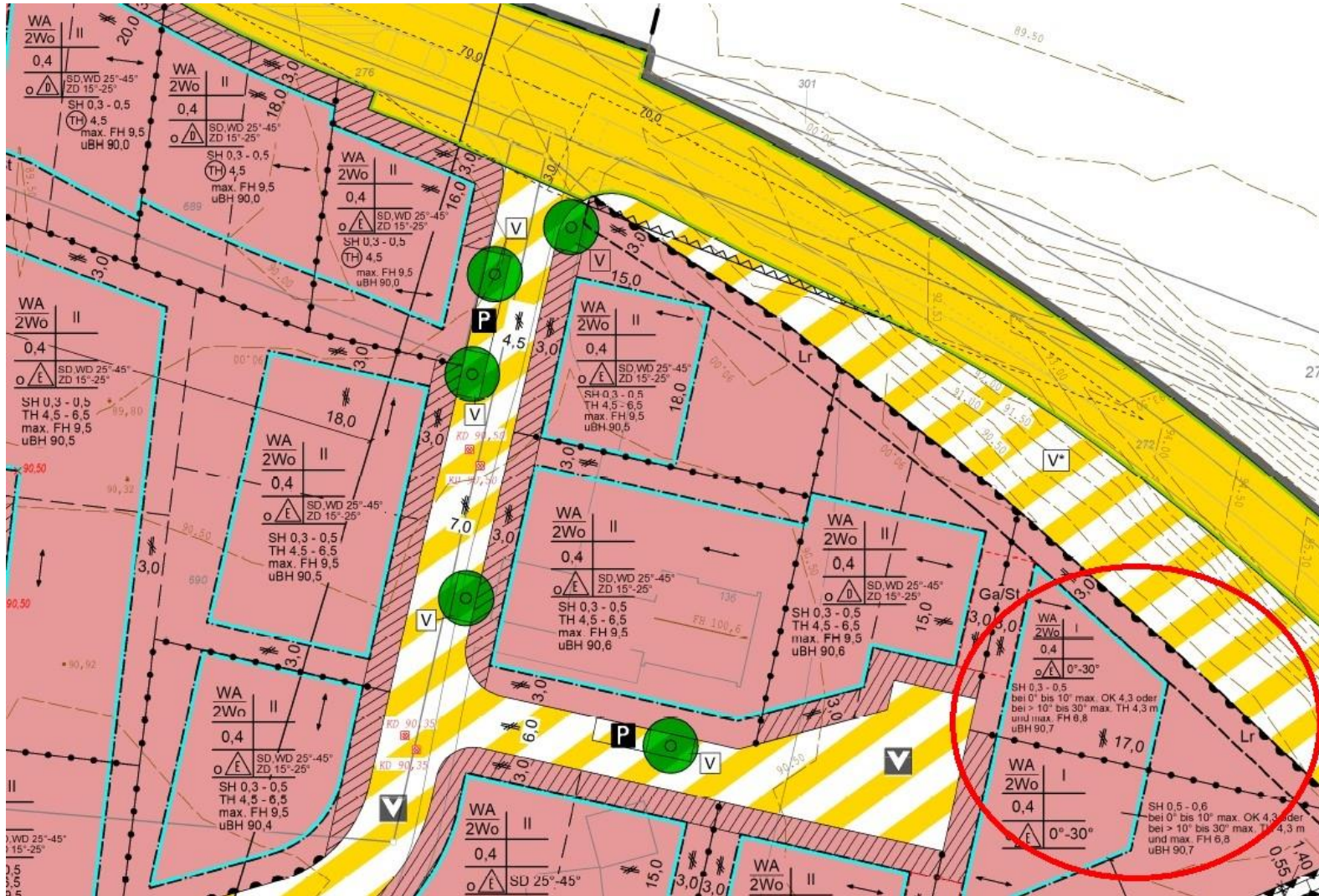
- Allgemeines Wohngebiet
- max. 2 Wohnungen
- Versiegelungsgrad max. 40%
- Max. 2 Vollgeschosse
- Nur Einzelhäuser
- Sockelhöhe 0,3 – 0,5 m
- **Zwingende Traufhöhe 4,5 m**
- Max. Firsthöhe 9,5 m
- Untere Bezugspunkt nach geplanter Straßenhöhenlage **z. B. 90,0 m NHN**
- Sattel- und Walmdächer mit 25° - 45°
- Zeltdächer mit 15° - 25°
- Traufenständige Häuserausrichtung
- Vorgärten mindestens 50 % Vegetation

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten

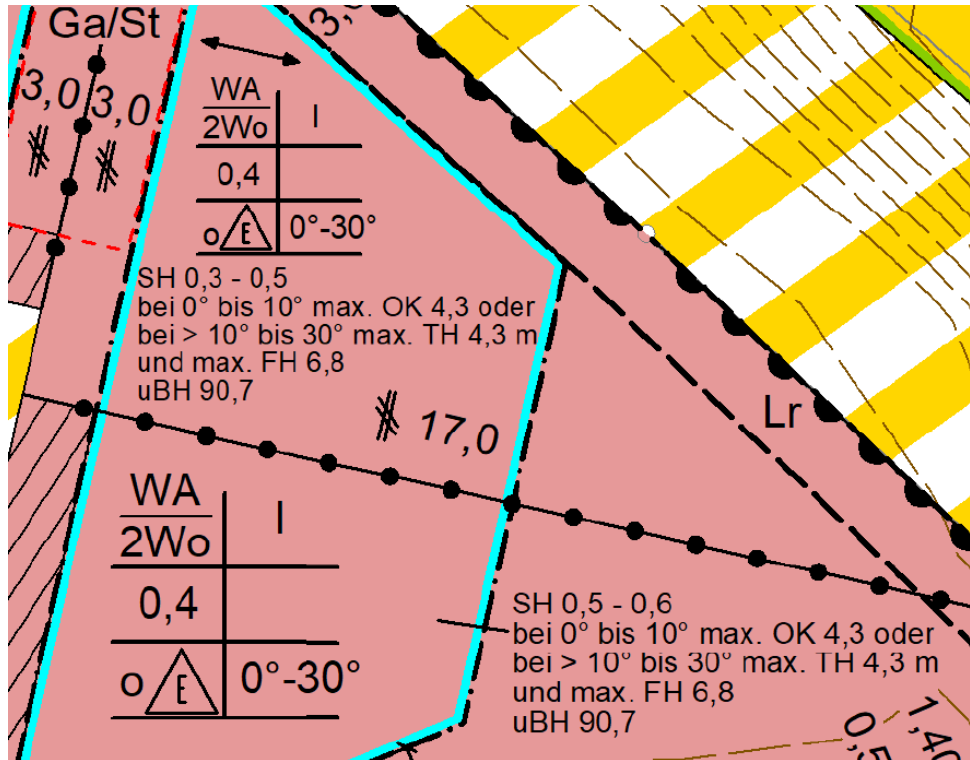


- Allgemeines Wohngebiet
- max. 2 Wohnungen
- Versiegelungsgrad max. 40%
- Max. 2 Vollgeschosse
- **Nur Doppelhäuser**
- Sockelhöhe 0,3 – 0,5 m
- Zwingende Traufhöhe 4,5 m
- Max. Firsthöhe 9,5 m
- Untere Bezugspunkt nach geplanter Straßenhöhenlage z. B. 90,0 m NHN
- Sattel- und Walmdächer mit 25° - 45°
- Zeltdächer mit 15° - 25°
- Traufenständige Häuserausrichtung
- Vorgärten mindestens 50 % Vegetation

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten



- Allgemeines Wohngebiet
- max. 2 Wohnungen
- Versiegelungsgrad max. 40%
- **max. 1 Vollgeschoss**
- Nur Einzelhäuser
- Sockelhöhe 0,3 – 0,5 m
- Untere Bezugspunkt nach geplanter Straßenhöhenlage **z. B. 90,7 m NHN**
- **0° - 30°**
- **Bei 0° bis 10° max. Höhe 4,3 m oder > 10° bis 30° max. TH 4,3 m und max. FH 6,8 m**
- **giebelständige** Häuserausrichtung
- Vorgärten mindestens 50 % Vegetation

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Vorgartenbereiche



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten:

Sachverhalt:

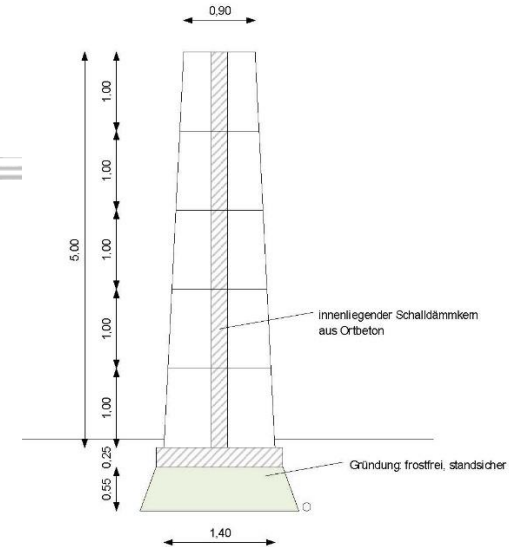
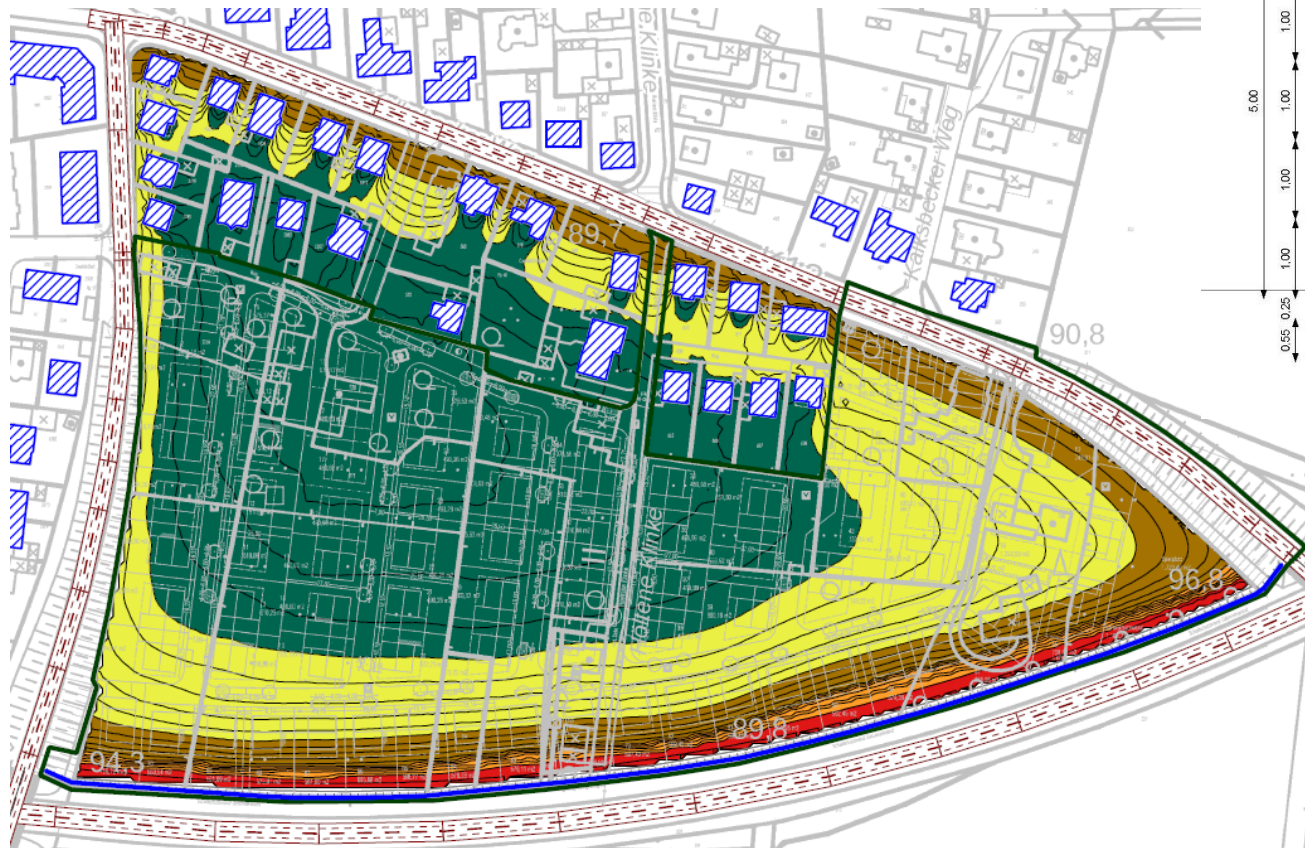
- Sockelhöhe normalerweise von 0,3 - 0,5 m
- Entlang der Bundesstraße 0,5 - 0,6 m (orange gekennzeichnet)



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten Schallschutzmaßnahmen

Sachverhalt

- Schallschutzschirm 5 m
- braun bis rot für Schlafräume schallgedämmte Lüftung

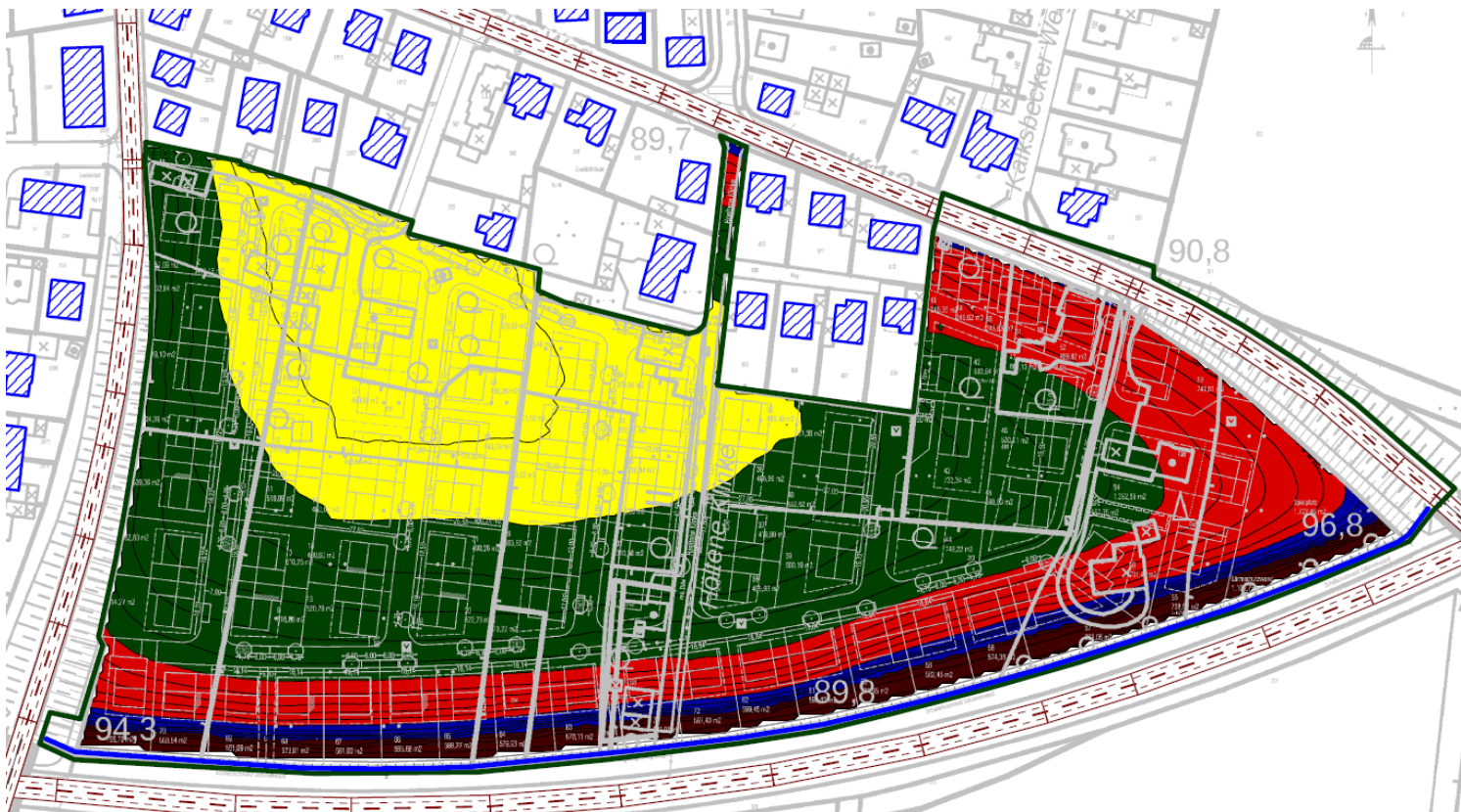


Nacht, 1 OG, MIT Schallschutzwand

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten Schallschutzmaßnahmen

Sachverhalt

- Nur gelbe Flächen ohne Dämmmaßnahmen
- Zusätzliche Maßnahmen NUR bei blau und dunkler aufgrund von Energie- / Wärmedämmmaßnahmen für Neubauten



Nacht, 2. OG, Mitteilungspiegel

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten Schallschutzmaßnahmen

Öffentliche Auslegung

IMMISSIONSSCHUTZBEZOGENE FESTSETZUNGEN (STRAßENVERKEHR) (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB – S. BEIBLATT 1)

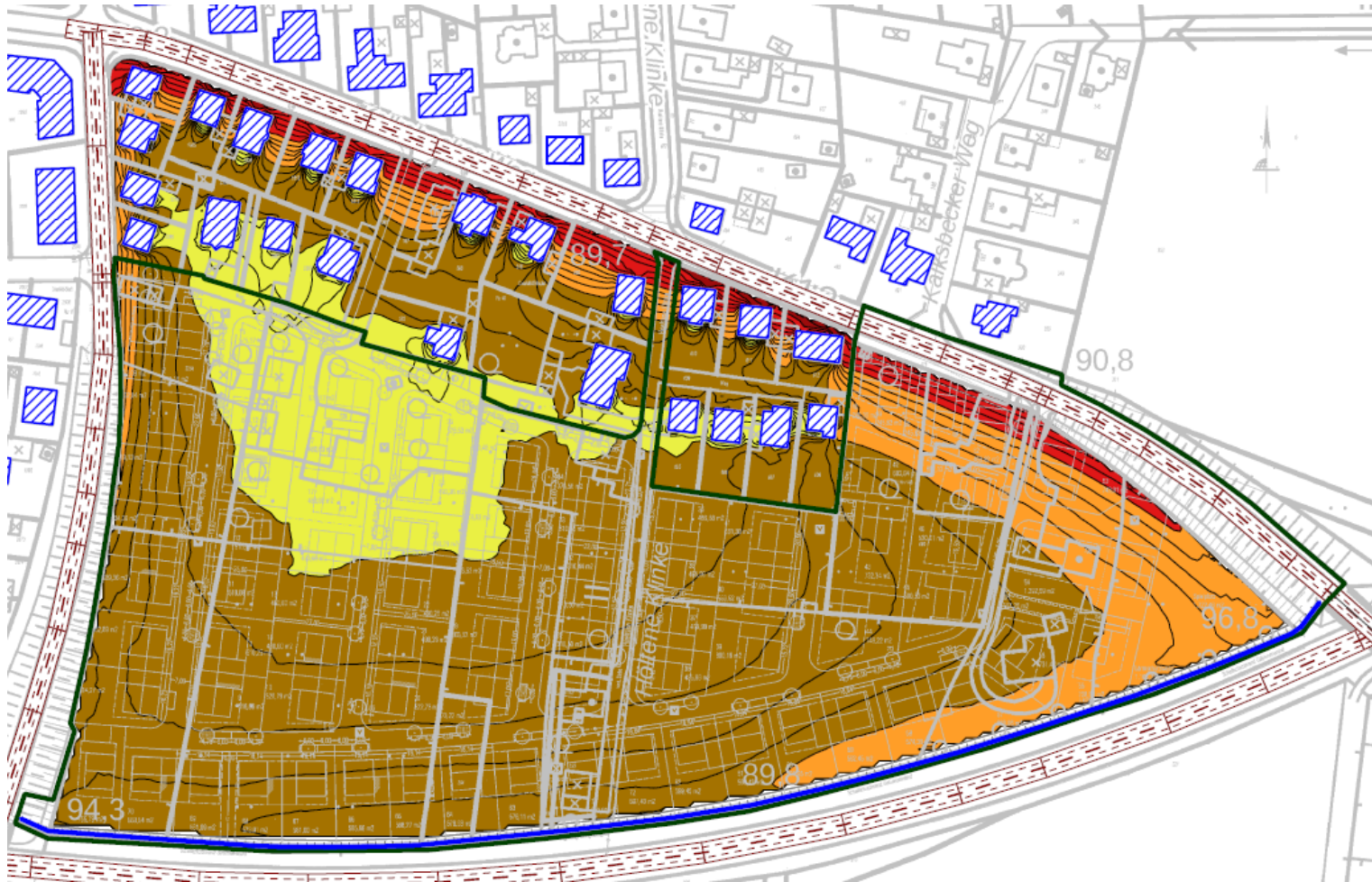
16 In den gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109-1 Gleichung (6) mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen Erforderliche Schalldämm- Maß $R_{w,res}$ des Außenbauteils (dB (A))	Büroräume oder ähnliches Erforderliche Schalldämm- Maß $R_{w,res}$ des Außenbauteils (dB (A))
I	< 55	≥ 30	≥ 30
II	56-60	≥ 30	≥ 30
III	61-65	$\geq 31 - 35$	≥ 30
IV	66-70	$\geq 36 - 40$	$\geq 31 - 35$
V	71-75	$\geq 41 - 45$	$\geq 36 - 40$
VI	76 - 80	$\geq 46 - 50$	$\geq 41 - 45$

An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelungspegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen zu versehen (s. Beiblatt 1 – Mittelungspegel 50 dB(A) Nacht). Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Schallschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Sie ist hochabsorbierenden mit Reflexionsverlust ≥ 8 dB auszuführen.

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Schallschutzmaßnahmen, Außenwohnbereiche



Tag, ebenerdiger Freiraum, Empfehlung bei orange und rot

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Schallschutzmaßnahmen, Außenwohnbereiche

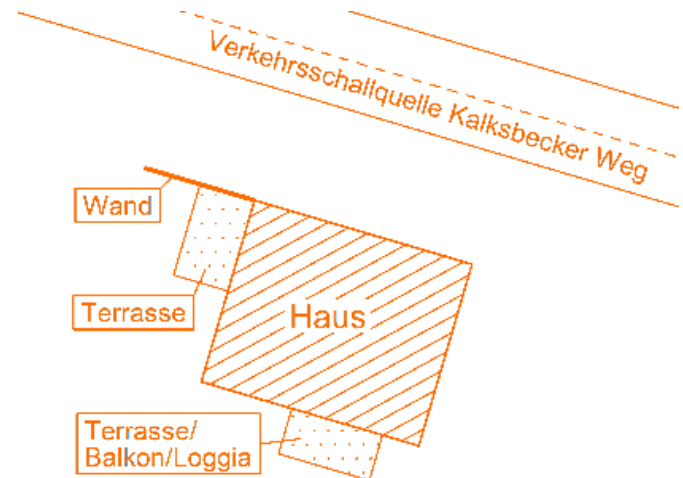
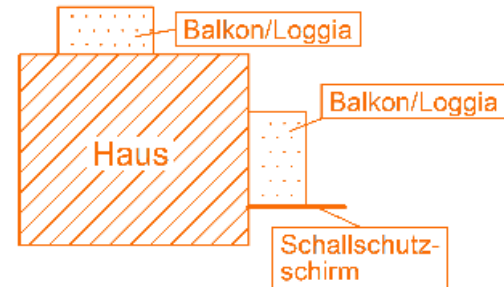
9 SCHALLSCHUTZ

Schutzbedürftige Wohnräume sind möglichst an der den Emissionsquellen abgewandten Seiten (nicht zur B 525, Kalksbecker Weg) unterzubringen. Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind diese seitlich oder von der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses (Balkone und Loggien nicht zur B 525 und zum Kalksbecker Weg sowie Terrassen nicht zum Kalksbecker Weg) anzuordnen. Bei seitlicher Anordnung sind Außenwohnbereiche zusätzlich durch eine Schutzwand zur B 525 zu schützen.

Abbildung: Anordnung der Außenwohnbereiche

(siehe rechts)

Für den Erstbezug im allgemeinen Wohngebiet müssen die für das jeweilige Grundstück notwendigen Schallschutzmaßnahmen vorhanden sein.



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Weitere Festsetzungen / Gestaltungsfestsetzungen

Sachverhalt:

- Balkone, Altane und Dachterrassen sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 89 (2) BAUO NRW)

Baukörpergestaltung (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

19 Doppelhäuser

- 19.1 Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe (Fassade/ Dacheindeckung) zu verwenden. Garagen und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen.
- 19.2 Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

20 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
- rot-braun: 3011

Untergeordnete Flächen können pro Hausseite bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell ausgeschlossen.



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Weitere Festsetzungen / Gestaltungsfestsetzungen

Sachverhalt:

- Balkone, Altane und Dachterrassen sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

Dach (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

21 Dachneigung

- 21.1 An einem Gebäude sind nur gleichgeneigte Dachflächen zulässig.
- 21.2 Abweichend von den zeichnerisch festgesetzten Dachformen mit -neigung sind Dächer mit einer Neigung von $< 5^\circ$ für untergeordnete Dachanteile, Vorbauten und Anbauten zulässig, wenn sie
 - an maximal zwei Wänden je Gebäude stehen,
 - jeweils 15 % Dachflächenanteil der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten,
 - insgesamt 30 % Dachflächenanteil der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten,
 - einen Mindestabstand von jeweils 2 m zum seitlichen Wandabschluss haben und
 - nicht mehr als 1 m vor der jeweiligen Außenwand hervorstehen

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Gestaltungsfestsetzungen

22 Dacheindeckung

22.1 Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von $> 15^\circ$ sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken

- rot: 3002 bis 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024, 7026
- rot-braun: 3009, 3011, 8012

22.2 Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von $< 5^\circ$ sind mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

22.3 Solaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden zulässig, wenn

- sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind,
- reflexionsfreie Module verwendet werden,
- die Solaranlagenoberkante max. 0,2 m über der Dachhaut liegt.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von $< 5^\circ$ sind zulässig, wenn

- sie über einer Dachbegrünung errichtet werden,
- reflexionsfreie Module verwendet werden,
- die Solaranlagenoberkante nicht höher als 1,0 m über der Dachhaut liegt und
- die Solaranlage von öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar ist.



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Gestaltungsfestsetzungen

23 Dachaufbauten, -

einschnitte/Zwerchgiebel/Dachterrassen/ Vorbauten

- 23.1 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von $> 30^\circ$ zulässig. Sie sind im dritten Geschoss unzulässig.
- 23.2 Die Summe der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Vorbauten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- 23.3 Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der seitlichen Dachkante und von Graten und einen horizontalen Mindestabstand vom First von 1 m haben.
- 23.4 Dachgauben sind nur als Schleppe-, Flachdach- oder Giebelgaube zulässig. Flachdachgauben dürfen die zulässige Traufenhöhe um 1 m überschreiten.
- 23.5 Dacheinschnitte und -gauben sind auf Höhe des dritten Geschosses unzulässig.
- 23.6 Zwerchgiebel und Vorbauten sind bis zu einer Außenbreite von 4,0 m zulässig. Im zweiten Geschoss sind sie bis zum zulässigen Flachdachanteil zulässig.

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Gestaltungsfestsetzungen

Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

24 Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind nur standorttypische einheimische Heckenpflanzen zulässig. Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) sind nur an der dem Haus zugewandten Heckenseite mit vorgepflanzten Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken (Grundstück, das an mindestens zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt) sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen bis max. 2,00 m zur Abschirmung privater Gartenbereiche zugelassen.

Die Abgrenzung der privaten Grundstücke zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und zur Schallschutzwand darf nur durch Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ erfolgen.

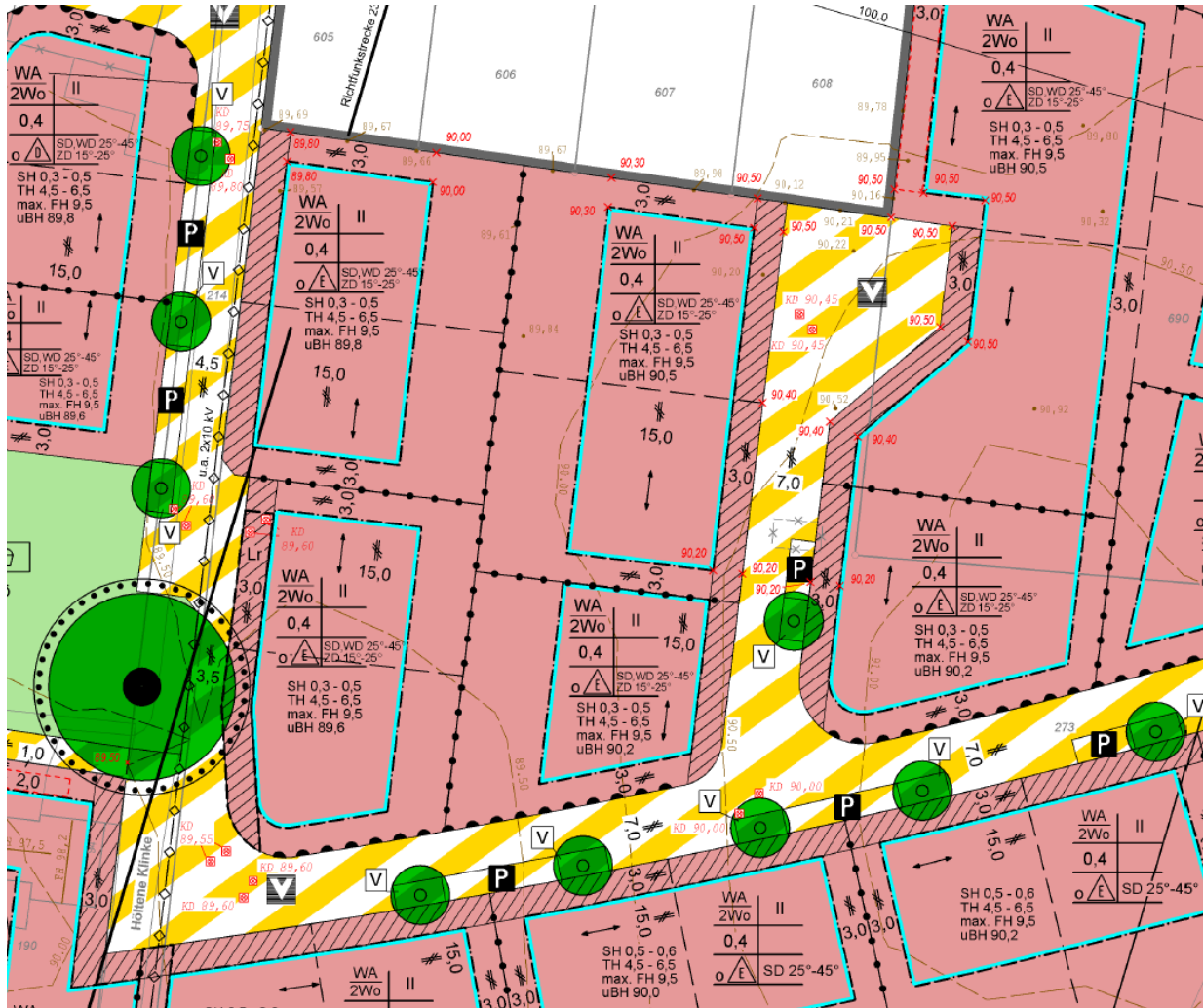
Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig – siehe H. Nr. 18.

Abfallbehälter (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)

25 Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind und außerhalb der Vorgartenbereiche stehen.

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: geplante Geländehöhen

Festsetzung:
Geländehöhen-
anpassung entlang der
Grenze 0,11 bis 0,55 m



1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Bäume

Grundstücksbäume

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum II. Ordnung nach der Pflanzempfehlung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Botanischer Name	Pflanzenart deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstgehölze	
	Pflanzenart deutscher Name
Apfel	Rote Sternrenette
	Dülmener Rose
	Roter Boskoop
	Schöner aus Nordhausen
	Jakob Lebel
	Kaiser Wilhelm
Birne	Gute Luise
	Köstliche aus Charneux
Kirsche	Große Prinzessinnenkirsche
	Schneiders Späte Knorpelkirsche
	Dönisses Gelbe Knorpelkirsche
Pflaume	Hauszwetsche
	Mirabelle von Nancy
	Gräf Althans Reneklode

Pflanzgrößen:

Hochstamm, 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm,
Bund deutscher Baumschulen-Qualität,

Erhaltung von Bäumen

Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Von Satz 2 ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Umsetzung der zeichnerischen Festsetzungen (z. B. Fuß- und Radweg) innerhalb des Erhaltungsbereiches.

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten: Bäume

Erhaltung von Bäumen

Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsbereiches der Bäume unzulässig. Von Satz 2 ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Umsetzung der zeichnerischen Festsetzungen (z. B. Fuß- und Radweg) innerhalb des Erhaltungsbereiches.



13 Altbäume inkl. der Solitäreiche sind zu erhalten.

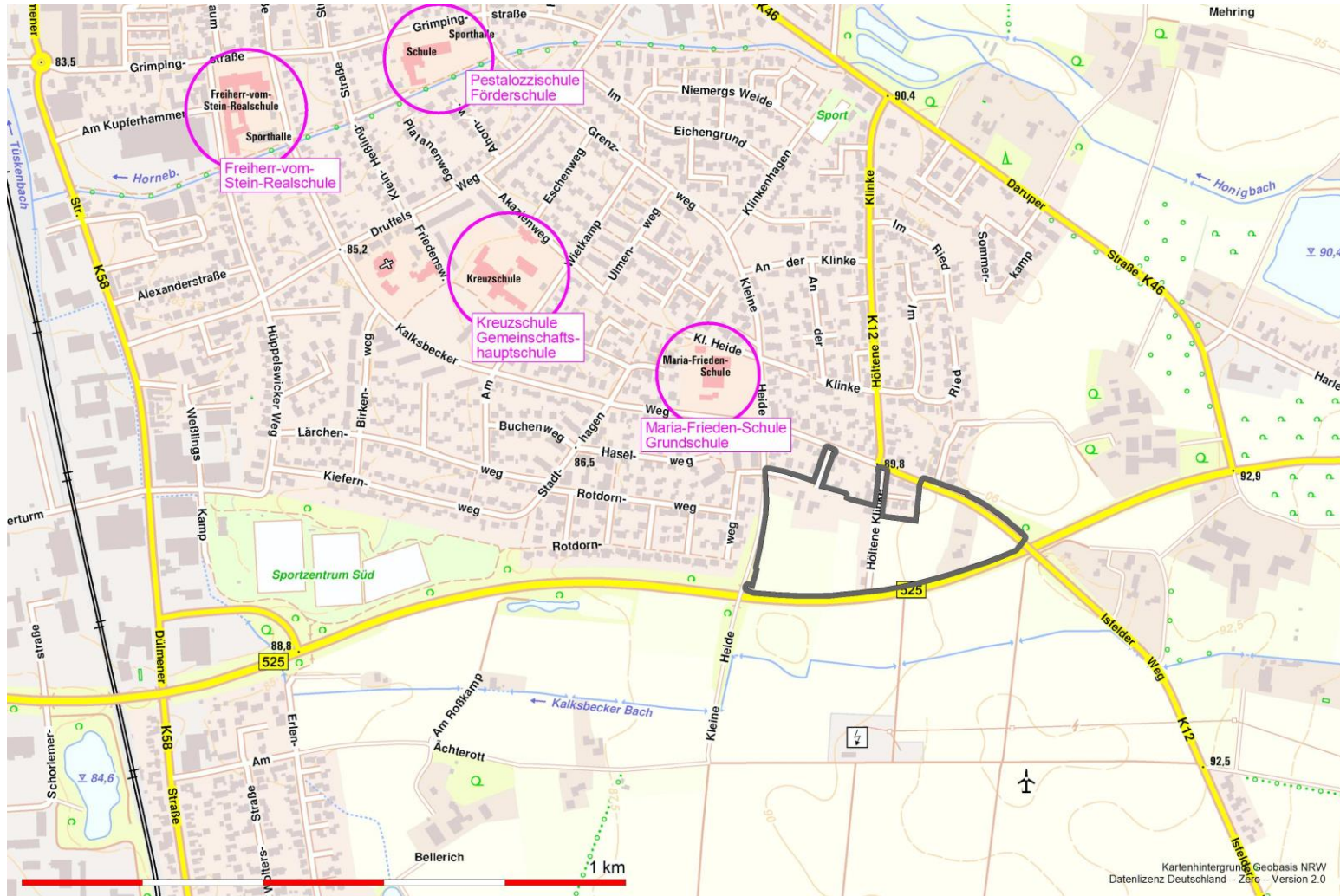
Rückfragen Textliche Festsetzungen



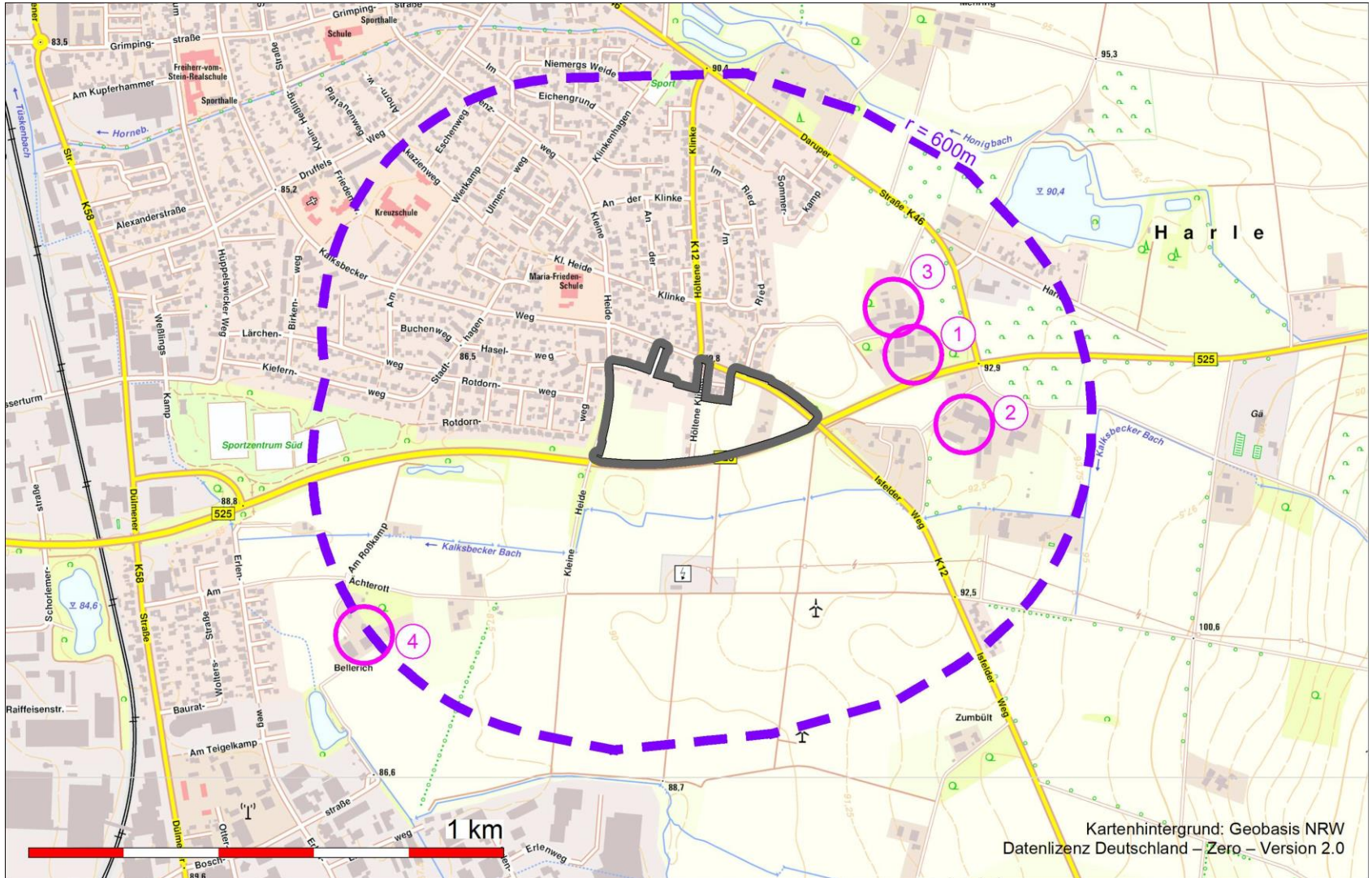
Gliederung

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten
- 2. Wohnumfeld**
3. Weiterer Zeitplan
4. Präsentation Wohngebiet

2. Wohnumfeld: Schulen



2. Wohnumfeld: Tierhaltungsbetriebe 600 m

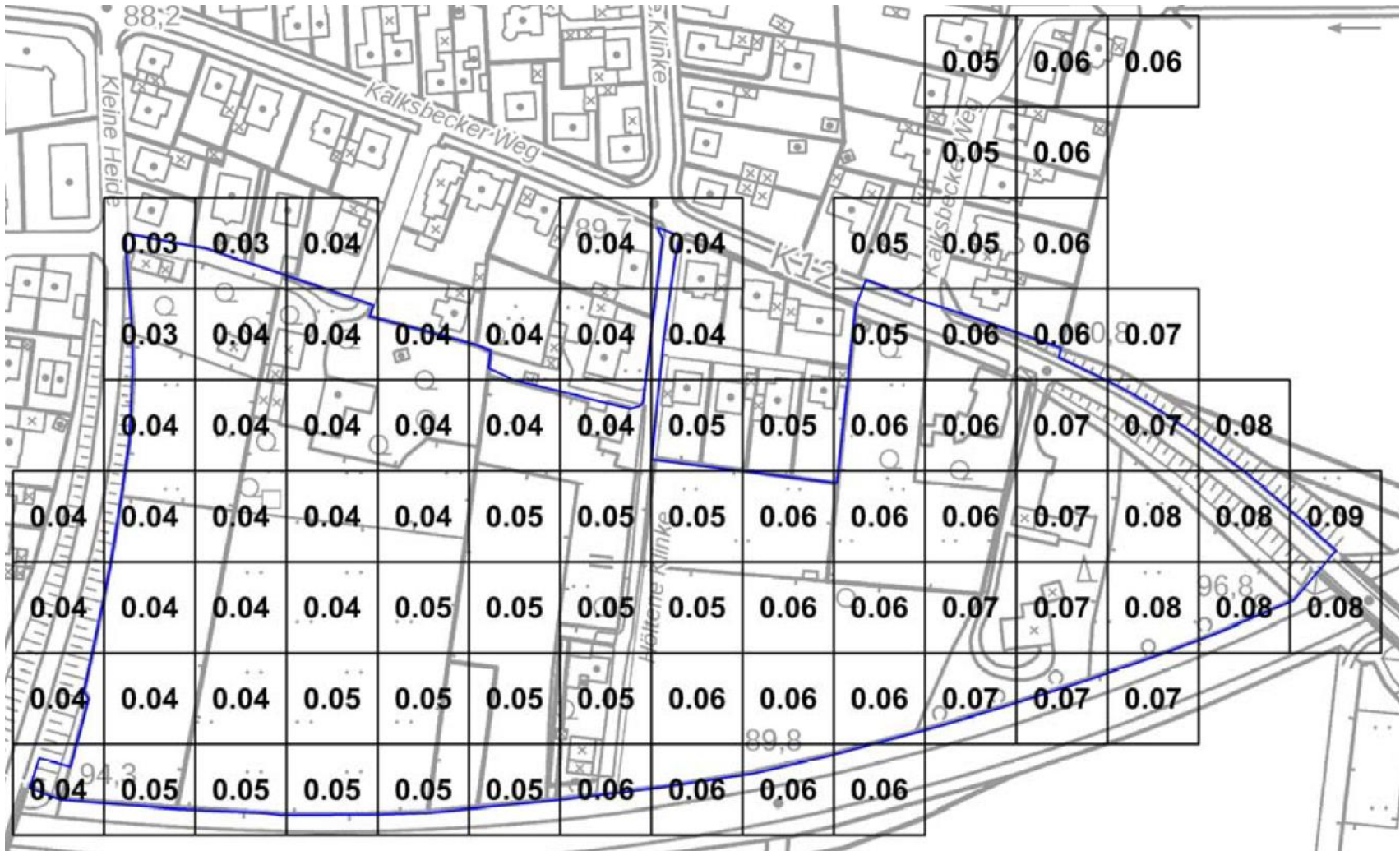


2. Wohnumfeld: Geruchsimmissionen Tierhaltungsbetriebe

Sachverhalt

- Geruchsimmissionsprognose zeigt die Einhaltung der Orientierungswerte bei Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten.
- Geruchsgutachten zeigt 8 % der Jahresstunden
- Orientierungswert liegt bei 10 % im Wohngebiet
- keine Einschränkungen durch die Planung / kein Handlungserfordernis

2. Wohnumfeld: Geruchsimmissionen Tierhaltungsbetriebe



2. Wohnumfeld: Windkraftanlagen

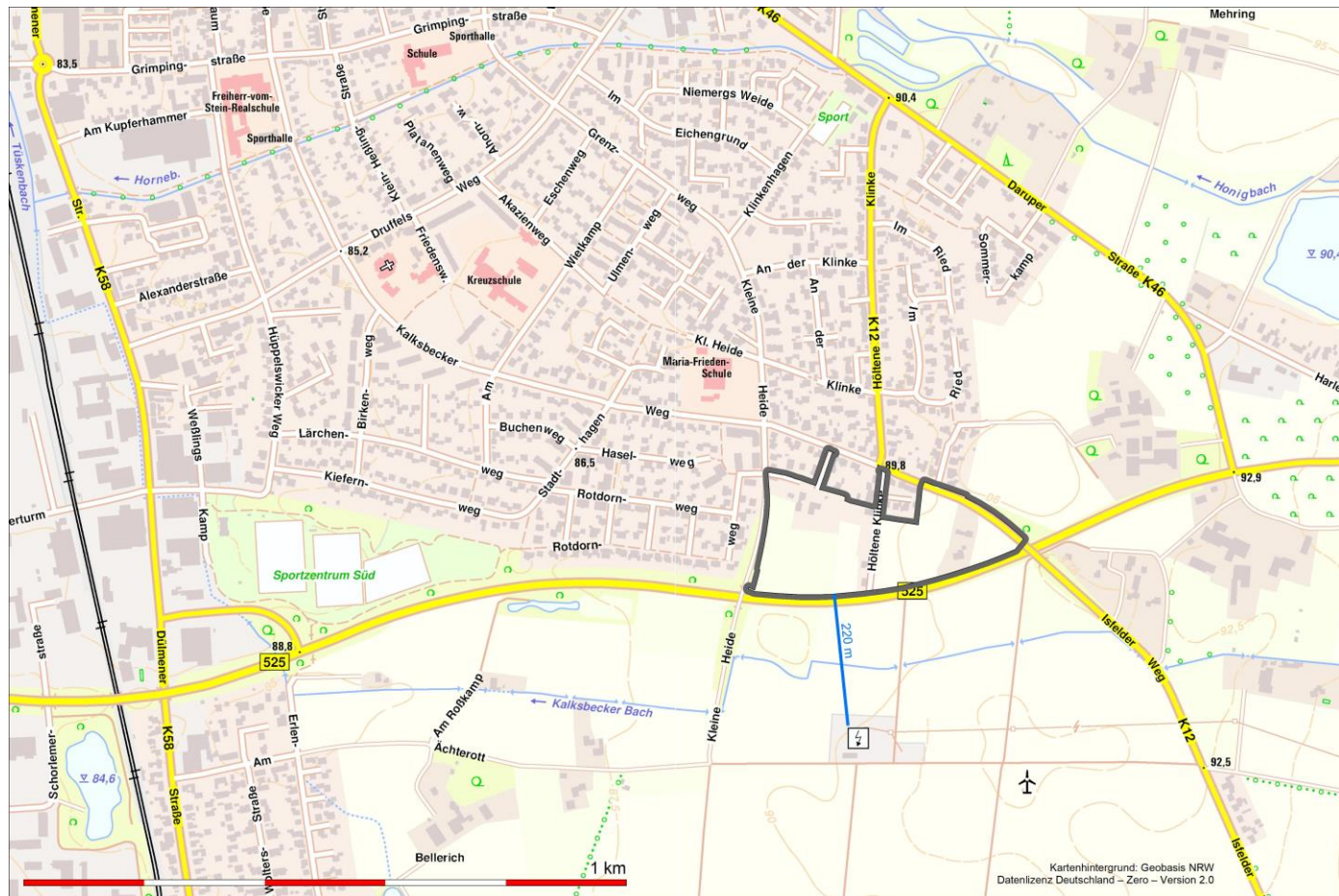
Sachverhalt:

- Die Wohngebietslage wurde bereits beim Bau der Windkraftanlagen berücksichtigt.
- Ein Repowering am Standort ist auch ohne dieses Bebauungsplanverfahren nicht möglich.
- Nach Schallimmissionsgutachten für die Windenergieanlagen liegen die Schallimmissionen im Plangebiet unter den Richtwerten für ein allgemeines Wohngebiet.
- Schattenwurf Windkraftanlage Höltene Klinke 94, 1,47 Stunden im Jahr. Durch die Schallschutzwand tritt an dem Ort kein Schattenwurf mehr auf.

2. Wohnumfeld: Umspannungswerk

Sachverhalt

- Erforderlicher Abstand bei 220 kV zu allgemeinen Wohngebieten 300 m.
- Hier: Transformationsanlage mit 110 kV – keine Abstandsangaben im Abstandserlass



Rückfragen

2. Wohnumfeld



Gliederung

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten
2. Wohnumfeld
- 3. Weiterer Zeitplan**
4. Präsentation Wohngebiet

3. Weiterer Zeitplan

- **INFORMATIONSV ERANSTALTUNG (28.09.2021)**
- öffentliche Auslegung (Bürgerbeteiligungszeitraum, 25.09. – 08.11.2021)
- Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange



- Abschließende Beratung im Umweltausschuss (01.12.2021)
- Abschließende Beratung im Ausschuss für Planen und Bau (02.12.2021)
- Abschließende Beratung im Stadtrat (16.12.2021)



- Bekanntmachung im Amtsblatt (17.12.2021)

Optimistischer Verlauf, keine Gewähr!

3. Weiterer Zeitplan

- **25.09. – 08.11.2021** **Offenlage Bebauungsplanentwurf**
- anschließend Abwägung (wenige Tage bis Vorlagenversand)
- 01.12.2021 Umweltausschuss
- 02.12.2021 Ausschuss für Planen und Bauen
- 16.12.2021 Ratssitzung – Satzungsbeschluss
- 17.12.2021 Bekanntmachung im Amtsblatt
Bebauungsplan rechtskräftig
- Frühjahr 2022 Beginn Erschließung / Vergabe der Grundstücke

Änderungen vorbehalten!

Rückfragen

3. Weiterer Zeitplan



Gliederung

1. Textliche Festsetzungen Bauinteressenten
2. Wohnumfeld
3. Weiterer Zeitplan
- 4. Präsentation Wohngebiet**

Rückfragen

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
z. Hd. Sophia Gorschlüter
Markt 8
48653 Coesfeld

Sophia Gorschlüter
Raum: 306
Tel.: (02541) 939-1306

E-Mail: sophia.gorschlueter@coesfeld.de

<http://www.coesfeld.de>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Rückfragen Sonstige Anmerkungen

