

Verfahrensart: Bebauungsplan  
 Verfahrensname: 162 Wohngebiet Baakenesch Nord  
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB  
 Zeitraum: 05.10.2023 - 03.11.2023

**Abwägungstabelle (Stand: 14.11.2023)**

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1.	27022	<p>"wir möchte in unserer Stellungnahme den Antrag stellen, im Bereich des Gunstückes 20 Baakenesch SW Seite die Einfriedung zur öffentlichen Straße ab Ende der tatsächlichen voraussichtlichen Bebauung auf 1,80 m Oberkante Geländeniveau zuzulassen um zumindest im seitlich hinterem Bereich des Gartens etwas Privatsphäre zu erhalten, die durch eine Hecke von 1,20m nicht gewährleistet werden kann."</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Um eine Benachteiligung des Eckgrundstücks zu vermeiden, wird eine Heckenanpflanzung mit 1,80m Höhe im Bereich, der mit der Signatur "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gekennzeichnet ist und an die Notüberfahrt zur Lindenallee angrenzt, zugelassen. Die Textliche Festsetzung "B3" wird inhaltlich ergänzt.</p>	<p>Der Anregung, in diesem bestimmten Bereich eine höhere Hecke anpflanzen zu können, wird gefolgt.</p>
2.	27021	<p>(Diese Stellungnahme wurde ursprünglich bei der 88.Änderung FNP eingereicht (Person ID: 26992) und manuell dem Verfahren des B-Plan 162 zugeordnet)</p> <p>Eingabe zum Bebauungsplan Nr.162 , Wohngebiet Baakenesch Nord" Vorentwurf Stand 01.09.2023 von:        xxxx (Grundstück Nr.xx)        xxxx (Grundstück Nr.xx)</p> <p>Bezugnehmend auf die Festsetzungen des o.g. Planes möchten wir folgende Eingabe formulieren:        Das Höhenverhältnis des Gebietes WA2 muss wie folgt angepasst werden:        Gebäudehöhe GH 5,50m ab OK        Höhenbezugspunkt fertige Erschließungsfläche muss auf 6,00m geändert werden.        Begründung:        Der Vermarkter VR-Westmünsterland Immobilien GmbH hat in seinem Flyer/ Objektbeschreibung</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da städtebaulich keine Einwände gegen den Wunsch der Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich WA2 bestehen, wird diese auf 6,00m angepasst.</p>	<p>Der Anregung, die zulässige Gebäudehöhe im Bereich WA2 zu erhöhen, wird gefolgt.</p>

für die Grundstücke des Gebietes WA2 mit einer mögliche Empore mit Gäste / Schlafzimmer erworben. ( siehe Anlage 1, Foto, Ausschnitt aus Expose.) Diese Möglichkeit wurde uns auf besondere Nachfrage am Informationsabend am 05.06.2023 in der Filiale der VR-Bank persönlich zugesichert.

Aus diesem Grund haben wir, die Unterzeichner, uns speziell auf diese Grundstücke beworben. Bei allen ersten Gesprächen mit den potentiellen Bauträgern, Holzbaufirmen und Fertighausherstellern die im Expose namentlich aufgeführt wurden, wurde uns mitgeteilt, dass die Höhen nicht ausreichend seien, um einen Wohnraum auf der Empore zu schaffen. (Siehe Anlage Gesetzestext, Definition Wohnraum) Aus dem beigefügten Systemschnitt werden die von den Firmen angegebenen Aufbauhöhen für ein Niedrigenergiehaus nach dem neusten Stand der Technik dargestellt. Die Hersteller haben uns darauf hingewiesen, dass bei einer Sockelhöhe von 0,25m über Erschließungsniveau keine Gewährleistung der Konstruktion übernommen wird. Mit einer Aufbauhöhe von ca. 35 cm für die Bodenplatte aus Holz liegt man unterhalb der OK Erschließungsfläche. Damit besteht das Risiko, dass die Struktur des Gebäudes Feuchtigkeit zieht und langfristige Schäden entstehen können. Resultierend ergibt sich die von uns angestrebte Gebäudehöhe von 6,00m.

Städtebauliche Eingliederung:

Der Städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt fordert eine Staffelung der Gebäudehöhen. In dem dicht angrenzenden Wohngebiet mit Einfamilienhäusern besteht eine Firsthöhe von mindestens 8 m. ( siehe Fotos Bestand). Die nördlichen Grundstücke (WA1 ) haben eine maximale Gebäudehöhe von 4,50m ab OK Bezugspunkt Erschließungsfläche. Wenn man nun das arithmetische Mittel dieser. beiden Höhen bildet, erreichen wir einen Wert von 6,25m ab OK Erschließungsfläche. Damit liegen wir mit unserer Eingabe noch unter diesem gemittelten Wert.

Wir hoffen, dass Sie unsere Eingabe nachvollziehen können und freuen uns auf ein positives Feedback von Ihnen.

(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")

3.1.	<b>27009</b>	<p>"Mass der baulichen Nutzung:</p> <p>Anregung zur Änderung zu 2.9: [...] Grundstücke WA3 als Traufhöhe (TH) mit max. 4,50 m [...]:</p> <p>Wir bitten um Prüfung, ob die maximale Traufhöhe von 4,50 m auf 4,75 m hochgesetzt werden kann, da ja von dem 25 cm tieferliegenden mittleren Straßenniveau gemessen werden soll. Der eingeschossige Charakter in WA3 würde weiterhin bestehen bleiben. Im Endeffekt erreicht man mit einer relativ kleinen Änderungen bei den Festsetzungen, dass die voll nutzbare Wohnfläche deutlich größer ist und deswegen die Wohnfläche insgesamt kleiner gehalten werden kann, was sich positiv auf die Baukosten und den Nachhaltigkeitsaspekt auswirkt. Die Firsthöhe von maximal 8,00 m wäre davon nicht betroffen, sodass das Gesamterscheinungsbild der Siedlung auch bei einer höheren Traufhöhe aus unserer Sicht nicht beeinträchtigt wäre. Die Vorgabe 4,50 m kann bestehen, wenn die Traufhöhe vom Erdgeschossboden nicht aber von der Straße gemessen werden würde."</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der vom Einwänder gewünschte Effekt "dass die voll nutzbare Wohnfläche deutlich größer ist" wird nicht nur durch die Traufhöhe beschränkt, sondern primär durch die Festsetzung der 1-Geschossigkeit, die kein Vollgeschoss im Dachraum zulässt. Aus Städtebaulicher Sicht dient die Festsetzung der Traufhöhe mit 4,5m der Wahrung einer geordneten Höhenstaffelung, da 4,50m ebenfalls der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich WA1 entspricht.</p>	<p>Der Anregung, die zulässige Traufhöhe zu erhöhen, wird nicht gefolgt.</p>
3.2.	<b>27009</b>	<p>"Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen in WA3: Frage zu 3.1 und 3.2:</p> <p>Unsere Frage: Widerspricht die nachfolgend skizzierte bauliche Lösung für den PKW Stellplatz den Festsetzungen „Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen“, wenn ansonsten alle Festsetzungen insbesondere maximale Grund- und Wohnfläche erfüllt werden? Es ist ausdrücklich keine Garage geplant. Es handelt sich um eine zur Straße, zum Garten und zu einer Seite hin offenen Konstruktion."</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese detaillierte Fragestellung ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

3.3.	27009	<p>"Gestaltung der Baukörper: Anregung zur Änderung zu 1.1: Dachaufbauten und -einschnitte WA3</p> <p>Der festgesetzte Mindestabstand von 2,50 m zum Giebel schränkt die Gestaltung des Baukörpers derart ein, dass man aufgrund der sonstigen Festsetzungen, die z.B. die Länge des Baukörpers festlegen, fast immer nur 1 und dann eine relativ breite Gaube ausbilden kann. Wenn der Abstand zum Giebel von 2,50 m auf 1,75 m reduziert würde, ergeben sich wesentlich mehr Gestaltungsspielräume und eine bessere Ausnutzung des Tageslichtes auf der Nordseite des Satteldachs. Auf der Südseite des Satteldachs wird man auf Gauben und Dachflächenfenster ohnehin verzichten müssen, um die maximale Ausbeute an Sonnenlicht zur Stromgewinnung zu erreichen. Das Ziel der Siedlung ist ja auch ein wohnflächenbegrenztes Bauen. Selbst bei einem äußerst knapp bemessenen Energiebedarf für eine 4-köpfige Familie in einem KfW 40 Haus braucht man für den Betrieb einer Wärmepumpe, für das Laden eines E-Fahrzeuges, die Erzeugung von Warmwasser und den Haushaltsstrom mindestens 40 m<sup>2</sup> nutzbare Dachfläche. Durch etwas mehr Spielraum (Herabsetzung auf 1,50 m oder 1,75 m vom Giebel) lassen sich auf der Nordseite des Satteldaches mehrere Räume mittels schmaler Gauben mit Tageslicht versorgen."</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der Gestaltungsspielraum ist ausreichend groß gefasst. Die vom Einwänder genannten 40m<sup>2</sup> Dachfläche zur solaren Nutzung können problemlos auf dem Hauptdach, den Dächern der Nebenanlagen und (zu 25%) auf den Fassaden generiert werden.</p>	<p>Der Anregung, Dachgauben dichter an der Dachkante zuzulassen, wird nicht gefolgt.</p>
3.4.	27009	<p>"Hinweis zu 1.3: Für die Gründung der Gebäude darf max. 15% der Gebäudegrundfläche versiegelt werden:</p> <p>Wir haben den Hinweis erhalten, dass bei Verwendung von zulässigen Streifenfundamenten in WA3, die Vorgabe max. 15% etwas zu knapp bemessen sein kann. Eine endgültige Prüfung ist für uns bis zum Ablauf der Frist für die frühzeitige Bürgerbeteiligung leider nicht möglich. Bitte diese Festsetzungen von Ihrer Seite nochmals prüfen."</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

3.5.	27009	<p>"Materialien und Farbgebung: Anregung zur Änderung zu 2.4 Dachgestaltung Materialien WA3:</p> <p>Zur optimalen Ausnutzung der Satteldachfläche „Süd“ wollen wir auf der gesamten Südseite Photovoltaikmodule installieren. Hieraus ergibt sich der Wunsch weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, die sich positiv auf die Baukosten und Nachhaltigkeitsaspekte insbesondere hinsichtlich der Ressourceneffizienz auswirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entweder Verwendung von Solarziegeln, steht aktuell im Widerspruch mit den Festsetzungen [Dachziegel oder Betondachsteine[...] zugelassene Farbgebung hellrot [...]</li> <li>- Oder die Errichtung einer vollflächigen PV Anlage bündig abschließend mit dem Ortgang direkt auf einer belastbaren Konstruktion aus Dachgewebeplanen derart, dass von der beschriebenen Unterkonstruktion „nichts zu sehen“ ist. Die gemäß Festsetzung verpflichtende Eindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen ist bei fachmännischer Ausführung der Dachdeckerarbeiten dann nicht notwendig, und würde eine Verschwendung von Ressourcen darstellen. Das optische Erscheinungsbild des Daches ist bei der skizzierten Ausführung zumindest nicht „schlechter“.</li> </ul> <p>"Kann im WA3 die Satteldachfläche „Nord“ auch begründet sein und würde das von der Verpflichtung zur Eindeckung befreit?"</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Textliche Festsetzung "B2.4" wird entsprechend angepasst.</p>	<p>Der Anregung, die Textliche Festsetzung "B2.4" anzupassen, wird gefolgt.</p>
------	-------	---	---	---

3.6.	<b>27009</b>	<p>"Wunsch nach ergänzenden Festsetzungen für die Aufstellung und von Wärmepumpen:</p> <p>Wir halten es für sinnvoll, dass analog zu den detaillierten Bestimmungen zu der Aufstellung von Abfallbehältern auch Festsetzungen für die Aufstellungen von Wärmepumpen formuliert werden. Das ist dem Gesamterscheinungsbild der Siedlung sicher zuträglich und kann nachbarschaftliche Auseinandersetzungen hinsichtlich der Geräuschkulisse und des Erscheinungsbild der Siedlung entschärfen."</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Aufstellung von Wärmepumpen unterliegt den aktuell gültigen Regeln der Technik und ist im Einzelnen Hersteller und Modell abhängig zu betrachten und im Zweifelsfall im Bauantragsverfahren zu klären.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
3.7.	<b>27009</b>	<p>"Klärung der Möglichkeiten hinsichtlich 7. Niederschlagwasser</p> <p>Ist es zulässig eine Zisterne zur Sammlung von Niederschlagwasser zu errichten? Wenn ja, kann der Überlauf der Zisterne auch an den Abwasserkanal angeschlossen werden oder nur in die Versickerungsmulde münden?"</p> <p>(Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die anfallenden Regenwässer sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Weitere Details sind im Entwässerungsantrag zu klären. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
4.	<b>26997</b>	<p>Guten Tag Frau Pöppelmann,</p> <p>anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zum B-Planverfahren Nr. 162.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Jan-Wilm Wenning</p>	<p>Die Stellungnahme des AWW Coesfeld wird im Bereich der TÖBs abgewägt.</p>	
5.1.	<b>26996</b>	<p>"Für die Terrassenüberdachung sollte auch eine Begrünung wie bei den Gebäuden vorgesehen werden, damit die Überdachung nahtlos zum Gebäude erfolgen kann."</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Gegen eine Begrünung besteht kein städtebaulicher Einwand, die textliche Festsetzung "A3.4" wird dementsprechend angepasst, dass auch eine Begrünung der zugelassenen Terrassendächer möglich wird:</p>	<p>Der Anregung, Terrassendächer als Gündach zu ermöglichen, wird gefolgt.</p>

5.2.	<b>26996</b>	"An die Außenwände, insbesondere der Südseite sollen auch Solarpanelen für die PV- Anlage und oder Solarthermieanlage angebracht werden können."	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich, da bereits durch die Textliche Festsetzung "B2.2" 25% der geschlossenen Fassadenflächen als Solarfassade zugelassen werden.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
5.3.	<b>26996</b>	"Für die Zusatzheizung soll ein kleiner Holz oder Pelletofen erlaubt werden."	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, da die Art und Weise der Beheizung nicht durch ein Bauungsplanverfahren zu regeln ist.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
5.4.	<b>26996</b>	"Die KFZ- Abstellfläche soll überdacht werden können und somit auch als Fläche für die PV- Solarthermieanlage zur Verfügung stehen."	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich, da eine Stellplatzüberdachung bereits in den Textlichen Festsetzungen "A3" geregelt ist.	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
6.	<b>26991</b>	"Die Gebäudehöhe des WA 2 muss auf 6,00m erhöht werden. Hingegen der zunächst angenommenen Mindesthöhe von 5,70m, die sich durch die Konstruktion ab OKF bei einer Sockelhöhe von 0,25m (Mindestsockelhöhe) ergeben hat, haben uns alle Baufirmen davon abgeraten und lehnen eine Gewährleistung ab. Die untere Kante der Holzbodenplatte sollte zwingend deutlich oberhalb des Straßenniveaus liegen. Nähere Erklärung in beigefügten Anlagen."  (Anhang zur Stellungnahme siehe "Anlage 9")	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da städtebaulich keine Einwände gegen den Wunsch der Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich WA2 bestehen, wird diese auf 6,00m angepasst.	Der Anregung, die zulässige Gebäudehöhe im Bereich WA2 zu erhöhen, wird gefolgt.

7.	26979	<p>"Im Bereich WA2 ist die Gebäudehöhe auf 5,50m über angegebener Straßenausbauhöhe festgesetzt. Dieses impliziert ein mögliches zweites Geschoss, auch wenn die Raumhöhe recht gering sein wird. Dafür muss aber die OK Gebäude maximal ausgenutzt werden. Da hier eine Doppelhausbebauung zugelassen und auch gewünscht ist, sollte in diesen Fall für die Oberkante der Gebäude eine Spanne von +/-10 cm angeboten werden, um minimal Versprünge von unter 10 cm zu vermeiden. Es kann nicht im Sinne eines homogenen Erscheinungsbildes sein, solch minimale Versprünge zwischen zwei Gebäuden zu haben. Ebenso ist die dann auszuführende Abdichtung der Trennwand bautechnisch recht schwierig."</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da städtebaulich keine Einwände gegen den Wunsch der Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich WA2 bestehen, wird diese auf 6,00m angepasst.</p>	<p>Der Anregung, die zulässige Gebäudehöhe im Bereich WA2 zu erhöhen, wird gefolgt.</p>
8.1.	26929	<p>"1) Die im Bebauungsplan beschriebenen Höhen Maße der Gebäude des Bereiches WA2 sind zu gering. Die Höhe ist mit 5,5 m begrenzt. Mit der Höhe ist nur eine Raumhöhe von ca. 2,1 m machbar. Damit ist aber keine Planung von Wohnraum möglich, sondern nur Nebenflächen machbar, die nicht als Wohnfläche nutzbar sind. Das bedeutet, man plant und baut Räume, die nicht richtig und sinnvoll nutzbar sind und verschwendet damit Ressourcen und belastet die Umwelt und schafft keinen Wohnraum. Wir möchten anregen, die Max. Gebäudehöhe auf 5,7 m zu erhöhen. Damit können die Räume sinnvoll und ökologisch genutzt werden. Es würde mit geringen Änderungen Wohnraum geschaffen, ohne das Gesamtbild des Wohngebietes negativ zu beeinflussen."</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da städtebaulich keine Einwände gegen den Wunsch der Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich WA2 bestehen, wird diese auf 6,00m angepasst.</p>	<p>Der Anregung, die zulässige Gebäudehöhe im Bereich WA2 zu erhöhen, wird gefolgt.</p>

8.2.	26929	<p>"2) Die Verkehrs Planung sieht vor, dass der komplette Verkehr über den Baakenesch geleitet wird, die Ausfahrt zur Lindenallee gesperrt wird. Das heißt, dass alle Fahrzeuge durch die schmale Straße (3m breit) an den Häusern 1 bis 8 vorbeigeführt werden. In den Häusern 1 bis 8 wohnen Familien mit kleinen Kindern, die dort spielen und durch den Verkehr unnötig gefährdet werden. Wir regen an, dass die Anlieger im Bereich der Lindenallee eine Möglichkeit zur Zufahrt über die Lindenallee erhalten, sodass der Verkehr im Wohngebiet Baakenesch Nord gleichmäßiger erteilt wird und die Kinder der Bewohner Haus 1 bis 8 geschützt würden. Um den Verkehr auf der Lindenallee nicht über zu strapazieren, könnte man separaten Genehmigungen für die entsprechenden Bewohner Baakenesch Nord ausstatten, ähnlich eines Parkausweises. Dann würden Max 20 Fahrzeuge eine separate Genehmigung erhalten. Das wäre für die Verkehrsführung auf der Lindenallee vertretbar."</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Nach aktueller Verkehrsuntersuchung vom März 2023 wird eine Einbahnstraßenregelung nicht umgesetzt, jedoch wird die „Lindenallee“ für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge angebunden. Eine Gebietszufahrt über den "Baakenesch" ist ausreichend und zumutbar (Qualitätsstufen A-C). Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Der Anregung, eine Ausfahrt über die Lindenallee für Privat-PKW zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.</p>
9.	26904	<p>"hiermit möchte ich, dass in dem Bebauungsplan auch die Möglichkeit eines Kaminaufbaus von mehr als einem Meter erlaubt wird. Für das Grundstück Nr. xx wurde dieses schon mit dem Schornsteinfeger besprochen und für möglich befunden."</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Textliche Festsetzung "A2.12" wird entsprechend angepasst:</p>	<p>Der Anregung, die zulässige Höhe für technische Aufbauten anzupassen, wird gefolgt.</p>