

Bebauungsplan Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“

Textliche Festsetzungen



Auszug Liegenschaftskarte (Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier schwarz hervorgehoben),
© Kreis Coesfeld (2023) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Entwurf zur erneuten Offenlage – Stand 21.05.2025

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwölf Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1. Überschreitung der Grundflächenzahl

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ist bis zu einem Maß von 0,5 zulässig.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 durch Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports ist bis zu einem Maß von 0,6 zulässig, sofern sie der Erschließung der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 dienen.

2.2. Begriffsbestimmung Höhenfestsetzungen

Die maximal zulässigen First-, Trauf- und Attikahöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird als oberster Gebäudeabschluss bei geneigten Dächern definiert. Als Attikahöhe (AH) gilt bei einem Gebäude mit Flachdach die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt bis zum obersten Abschluss der Außenwand (Attika).

3. BAUWEISEN UND BAUGRENZE

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)

3.1. Einzel- und Doppelhäuser

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Diese wird wie folgt weiter eingeschränkt: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m. §§ 12, 14, 20 und 23 BauNVO)

4.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebengebäude nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- nicht genehmigungspflichtige Gartenhäuser
- Zufahrten und Zuwege
- Müllabstellplätze
- Überdachte Fahrradabstellplätze
- Stellplätze

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)

6.1. Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch als »Erhaltung von Bäumen« festgesetzten Bäume innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen, mindestens in der Qualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, 18-20 cm durchzuführen. Fachgerechte Ergänzungsanpflanzungen sind zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich der festgesetzten Bäume (Kronenbereich zuzüglich 1 m) unzulässig.

B FESTSETZUNGEN – BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

1. Vorgärten und Einfriedungen

Mindestens 50 % der festgesetzten Vorgartenbereiche sind als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten. Genehmigungsfreie Bauvorhaben sind in den Vorgärten unzulässig.

Einfriedungen in den als „Vorgarten“ gekennzeichneten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Gartenflächen der Allgemeinen Wohngebiete dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Einfriedungen in den Wohngebieten dürfen lediglich als lebende Hecken ausgeführt werden. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune oder Mauern mit einer Höhe der maximal zulässigen Heckenhöhe, maximal jedoch 2,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

2. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15% der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden.

3. Dacheindeckung

Alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von $> 20^\circ$ sind mit Dachziegeln und/oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:

- Rot: 2001, 2010, 3003, 3013, 3016
- Grau-anthrazit: 8019
- Rot-braun: 3009, 8012

Abweichend von Satz 1 sind Dacheindeckungen zugelassen, die der Solarnutzung oder Begrünung von Dächern dienen.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

4. Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf Hauptgebäuden mit geneigten Dächern $> 5^\circ$ zulässig, wenn sie parallel auf dem Dach liegen, auf dem sie aufgebaut sind und 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.

5. Dacheingrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von $< 20^\circ$ sind auf 60% der Fläche mit heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht soll eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen.

Eine dauerhafte Begrünung mit heimischen Pflanzen auf Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von $> 20^\circ$ ist zulässig.

6. Materialien und Farben von Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind als Verblendmauerwerk oder Putzfassade in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:

Verblendmauerwerk

- Rot: 2010, 2012, 3002, 3004, 3011, 3012, 3022
- Grau: 7015, 7032, 7035, 7047, 9006
- Beige: 1001, 1002, 1015

Putz

- Grau: 7032, 7035, 7047, 9006
- Weiß: 9001, 9003, 9010, 9016
- Beige: 1001, 1002, 1015

Untergeordnete Fassadenteile (pro Hausseite 25 %) sowie Fenster, Türen und Dachrandabdeckungen dürfen von diesen Festsetzungen abweichend in anderen Materialien ausgeführt werden. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

7. Nicht-Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss das oberste Nicht-Vollgeschoss um mindestens 1,5 m allseitig gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, um eine dreigeschossige Wirkung von Flachdachgebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss von der Billerbecker Straße aus zu vermeiden.

8. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

C FESTSETZUNGEN – VORSCHRIFTEN ZUR ENTWÄSSERUNG

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)

1. Entwässerung im Bereich 1

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich 1 ist das Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten Flächen gedrosselt in das vorhandene öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Das private Retentionssystem ist für ein Wiederkehrintervall von $T = 50$ Jahre und einer spezifischen Gebietsabflussspende von maximal 30 l/(s*ha) durch den Anschlussnehmer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

Die Retentionsanlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu errichten und zu betreiben. Die Retentionsräume sind gemäß DWA A 117 in Verbindung mit den mittleren Abflussbeiwerten C_m der DIN 1986 Teil 100 zu dimensionieren.

Der Grundstückseigentümer hat für die Planung der Retentionsanlage und der Führung des Überflutungsnachweises einen Fachplaner zu beauftragen und die Planung im Rahmen des Bauantragsverfahren vorzulegen. Das Retentionsvolumen kann durch abflussmindernde Systeme wie z. B. Retentionsgründächer oder Verzicht auf Versiegelung verringert werden. Die Retentionsanlage kann mit einer Regenwasserzisterne kombiniert werden.

2. Entwässerung im Bereich 2

Sofern im zeichnerisch festgesetzten Bereich 2 durch ein ergänzendes lokales hydrogeologisches Gutachten die Möglichkeit einer allgemeinwohlverträglichen Versickerung von Niederschlagswasser nachgewiesen wird, kann eine Versickerungsanlage gemäß den Festsetzungen und Hinweisen des Bereiches 3 unter Verwendung des neu ermittelten k_f -Wertes errichtet und betrieben werden. Alternativ sind die Festsetzungen und Hinweise des Bereiches 1 anzuwenden und zu beachten.

3. Entwässerung im Bereich 3

Im zeichnerisch festgesetzten Bereich 3 ist das unbelastete Niederschlagswasser der zusätzlich versiegelten privaten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen gemäß den a. a. R. d. T. zur Versickerung zu bringen. Es ist durch Fachplanung nachzuweisen, dass ein 50-jährliches Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann. Die erforderlichen Versickerungsanlagen sind auf Basis der Bodenkennwerte zu planen.

Je Grundstück ist für die Regenwasserversickerung ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen.

Die Entwässerungs- und Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und die Funktion ist dauerhaft zu gewährleisten.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wasserschutzgebiet Coesfeld“ mit der Schutzzone III. Dieses wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.