

Stadt Coesfeld

9. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ / „Altenpflegeheim Lindenhof“

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen gelten für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 ausschließlich folgende Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO §§19 und 20

a) Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO zulässig ist.

b) Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. BauNVO §19 (4) Satz 1 wird auf 50 % festgesetzt, höchstens jedoch bis 0,8. Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Allgemeine Vorschriften, Bauflächen und Baugebiete gem. §1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Bau NVO,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) und § 18 (1) Bau NVO

a) Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der aufsteigenden äußeren Außenwandlinie und der äußeren Dachhautlinie. Die Firsthöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Dachhäute.

b) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens aller Bauweisen darf maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der dem Gebäude zugeordneten Haupteingangsfläche liegen.

c) Die Oberkante von verbindenden Flachdachbauteilen werden mit einer Höhe bis zu 6,00 m bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens zugelassen. Technische, untergeordnete Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

2.3 Bauweise gem. § 22 (2 und 4) BauNVO

a) Für die Baufelder WA 1 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Aneinander gereihete, gegliederte Baukörper können eine Gesamtlänge von max. 75,00 m erreichen.

b) Für die Baufelder WA 2 wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

3.1 Firstrichtung und Dachform

a) Die vorgegebenen Firstrichtungen bezeichnen Satteldächer mit gleich geneigten Dachhälften. Nebenfirste sind sowohl an Gebäuderück- als auch an Gebäudevorderseiten bis zu einer maximalen Firsthöhe von 1,0 m lotrecht gemessen unter dem Hauptfirst zulässig.

b) Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit der gleichen Dachart und Dachneigung wie die der Hauptgebäude auszuführen. Flachdachausbildungen sind ebenso zugelassen, sind jedoch grundsätzlich als extensiv begrünte Flachdächer mit einer min. 5 cm starken Vegetationsschicht auszuführen.

3.2 Materialien

a) Die Gestaltung der Fassadenflächen werden in Vormauerstein, Farbtöne rot und braunrot sowie Putzfassaden hell bis mittelgetönt festgesetzt. Andere Materialien aus Holz oder Metall sind insgesamt bis zu einem Fassadenflächenanteil im Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche des Gebäudes von 25 % zugelassen.

b) Die Dachflächen werden in Ziegel- oder Betondachsteinen, Farbbezeichnung rot und braun, für die gesamten Baulandflächen einheitlich festgesetzt.

c) Hochglänzende Dach- und Wandmaterialien sind ausgeschlossen

d) Aneinander gereihte, zusammenhängende Gebäude sind in Dachform, Dachfarbe und Außenwandmaterialien gleich auszuführen.

3.3 Dachgauben, Dachausbauten und Dacheinschnitte

a) Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume sind unzulässig.

b) Dacheinschnitte und Dachaufbauten bei Dächern unter einer Dachneigung von 35° sind unzulässig.

c) Bei Satteldächern darf die Summe der Dachgaubenbreiten, Bezugsmaß ist dabei die Einzelbreite der Dachgauben, maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Firstlinie und dem oberen Dachanschluss der Dachgauben muss ein Mindestabstand von 1,00 m lotrecht gemessen gegeben sein.

3.4 Grundstückseinfriedungen

a) Als Begrenzung gegenüber öffentlichen Flächen und an anderen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sowie zur inneren Grundstücksaufteilung sind beschnittene lebende Hecken, Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune eingebunden in Hecken und freiwachsende Hecken zulässig. Gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wird eine Höhe bis zu 1,00 m über Geländeoberkante zugelassen. In anderen Bereichen ist das Nachbarrechtsgesetz NRW zu beachten.

3.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abfallbehälter sind dauerhaft baulich so abzuschirmen oder zu umpflanzen, dass sie von der öffentlichen Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.

3.6 Vorgartenbereiche

Im Bereich zwischen der Straße und der nächstliegenden Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen und Garagen (inkl. Carports) unzulässig.

4. Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist dauerhaft als öffentliche Parkanlage, mit einer anzustrebenden Mischpflanzung aus Bäumen, Sträuchern, freiwachsenden Hecken, Klettergehölzen, Stauden, Frühlings-/Herbstblühern und geeigneten Rasenansaat, zu erhalten, zu gestalten und zu pflegen. Es sind mindestens 6 Stück großkronige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

1) *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde);
Hochstamm 18-20 cm StU (Stammumfang), 3 x v., m. Db.

Bei einem Ausfall der Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit der vorgenannten Art und der Pflanzqualität vorzunehmen.

Notwendige befestigte Wegeflächen oder sonstige befestigte Flächen sind bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 150 m² zulässig. Die befestigten Flächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen.

Von den vorhandenen Einzelbäumen sind 2 Stück (Linde und Ahorn) zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Ausfall der verbleibenden Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit folgender standortgerechter Art und Pflanzqualität an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, vorzunehmen:

1) *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde);
Hochstamm 18-20 cm StU, 3 x v., m. Db.

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB)

a) Vorhandene Baumgruppe

Der überwiegende Teil der vorhandenen Baumgruppe im Osten, bestehend aus Linden und einer Birke, ist zu erhalten. Es sind

jedoch mindestens 21 Stück der vorhandenen Bäume in diesem Bereich zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Ausfall der verbleibenden Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit folgender standortgerechter Art und Pflanzqualität an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, vorzunehmen:

- 1) *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde);
Hochstamm 18-20 cm StU, 3 x v., m. Db.

Zum Schutz der Baumgruppe sind gravierende Boden verdichtende Maßnahmen, z. B. die Anlage von größeren befestigten Wegeflächen, die Anlage eines Lagerplatzes, etc. zu unterlassen. Die Anlage einer befestigten Wegefläche, z. B. Rundweg, bis maximal 200 m² ist jedoch zulässig. Zusätzlich können im Randbereiche notwendige PKW-Stellplätze angelegt werden. Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Dimensionierung der Baumscheiben zu achten. Die Baumscheiben müssen mind. 6,00 m² groß sein.

b) Vorhandene Einzelbäume

Der vorhandene Einzelbaum (Gewöhnliche Esche) hinter der Gedenktafel ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Ausfall des verbleibenden Einzelbaumes ist eine Ersatzpflanzung mit folgender standortgerechter Art und Pflanzqualität an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, vorzunehmen:

- 1) *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche);
Hochstamm 18-20 cm StU, 3 x v., m. Db.

c) Vorhandene Schnitthecken

Der überwiegende Teil der vorhandenen Schnittheckenelemente, aus Hainbuche, Rotbuche und Weißdorn, ist zu erhalten. Es sind jedoch mindestens 100 m der vorhandenen Schnitthecken zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Ausfall der Heckenelemente sind Ersatzpflanzungen mit folgenden standortgerechten Arten und Pflanzqualität an geeigneter Stelle, in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Standort, vorzunehmen:

- 1) *Carpinus betulus* (Hainbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 2) *Fagus sylvatica* (Rotbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 3) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn);
Strauch verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, ohne Ballen

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

a) Neue Einzelbäume

Auf dem Grundstück sind mindestens 21 klein- bis mittelkronige Laubbäume oder Obstgehölze als Einzelbäume mit der Pflanzqualität, Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db, anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Vorschlagsliste Laubbäume als Einzelbäume:

1. *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Stadtbirne),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
2. *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
3. *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
4. *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
5. *Acer platanoides* 'Emerald Queen' (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
6. *Tilia cordata* 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
7. *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
8. *Sorbus aria* 'Magnifica' (Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
9. *Sorbus aria* 'Lutescens' (Mehlbeere)
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 4 x v., m. Db.
10. *Acer platanoides* 'Columnare' (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
11. *Acer platanoides* 'Olmstedt' (Spitzahorn),
Hochstamm 18 – 20 cm StU, 3 x v., m. Db.

Bei einem Ausfall der Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit der vorgenannten Pflanzqualität vorzunehmen.

b) Neue Schnitthecken

Auf dem Grundstück sind mindestens 110 m neue Schnittheckenelemente, aus den folgenden Arten und der Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) *Carpinus betulus* (Hainbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- 2) *Fagus sylvatica* (Rotbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen

- 3) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn);
Strauch verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, ohne Ballen

Bei einem Ausfall der Heckenelemente sind Ersatzpflanzungen mit den vorgenannten Arten und der Pflanzqualität an geeigneter Stelle vorzunehmen:

c) Neue Grünflächen gärtnerisch gestaltet (Zier- und Nutzgartenstrukturarm)

Die unbebauten Flächen des Grundstückes sind mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 25a BauGB)

Anlage von extensiven Wiesenfläche

In der Gesamtfläche der zu gestaltenden Außenanlagen sind mindestens 900 m² als extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer geeigneten Landschaftsrassenmischung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

5.0 Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagsbeseitigung, Abwasserbeseitigung und Wasserabfluss

(gemäß § 9 (1) Nr. 14 und Nr. 16 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und § 51a Landeswassergesetz NW)

5.1 Befestigte Flächen

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist über eine nachgeschaltete seitliche Versickerung auf dem Grundstück zu versickern. Geeignet dafür sind z. B. Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme.

5.2 PKW-Stellplätze

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, PE Rasenschutzmaten, Schotterrasen, wassergebundener Decke auszuführen. Es sind mindestens 550 m² dieser Flächen, anzulegen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist gleichzeitig über eine nachgeschaltete seitliche Versickerung auf dem Grundstück versickern zu lassen. Geeignet dafür sind z. B. Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme.

5.3 Niederschlagsentwässerung der Gebäude

Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude wird auf dem Grundstück selbst versickert. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Geeignet sind z. B. Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme.

Regenwassernutzungsanlagen und abgedichtete Teichflächen können der Versickerungsanlage vorgeschaltet werden.

Vor Baubeginn der Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei den zuständigen Behörde einzuholen.

5.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird durch neue Anschlussleitungen in das vorhandene Kanalsystem in der „Bahnhofsallee“ und der „Lindenstraße“ eingeleitet.

Umsetzung der Maßnahmen, Pflanzgebot

(gemäß § 178 BauGB i. V. m. § 4 (4) Landschaftsgesetz)

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger und ist gemäß des Durchführungsvertrages innerhalb von 3 Jahren nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind während der Bodenvorbereitung und Pflanzarbeiten folgende DIN-Vorschriften zum Schutz von Natur und Landschaft zu berücksichtigen:

DIN 18915 Bodenvorbereitung
DIN 18916 Pflanzarbeiten
DIN 18917 Rasen- und Saatarbeiten
DIN 18920 Vegetationsschutz

Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, etc. sind die Bestimmungen gemäß dem gültigen Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen einzuhalten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld

Coesfeld, 30. August 2004

Architekturbüro Thume
Druffels Weg 5, 48653 Coesfeld

Stadt Coesfeld Der Bürgermeister