

**Textliche Festsetzungen für den Bereich Teil A der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Coesfelder Weberei"**

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**Planungrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Bauzonierungsverordnung (BauZVO)**

1. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, werden im Teil A2, Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß BauZVO festgesetzt:

1.1 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauZVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauZVO ausstrahlweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a. Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschosfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,20m über fertig ausgebauter Straßenebene festgesetzt. Maßgebend für die Bezugsfläche ist hier die Straßenhöhe mittig des Einzehauses der Straßenfassade.

b. Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei dreigeschossigen Wohngebäuden 9,50m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschosfußbodens (OKFF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachtraufenkante, nicht überschreiten. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Höhe der Altkante gleich der Traufhöhe.

c. Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschosfußbodens bis zum First (höchster Punkt des Daches). Es ist eine Firsthöhe von max. 13,50m zulässig.

2. Stellplätze

Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzung hat gemäß dem Maßnahmenplan der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Coesfelder Weberei" zu erfolgen.

a. Private Flächen, Einfriedungen

Die nicht überbaubaren bzw. überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten.

Einfriedungen und Hecken sind im Bereich der Vorgartentfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude) sind bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Weitere Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen sind nur in Form von lebenden Hecken oder Zäunen, eingebunden in Hecken, bis zu einer Höhe von 200 cm zulässig.

b. Baumpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Bäume der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

**Baumart:** Tilia tomentosa Silberlinde

**Pflanzgröße:** Hochstamm, SU1 16-18, 3xv. mit Ballen

**Baumart:** Corylus cornuta Baumhasel

**Pflanzgröße:** Hochstamm, SU1 14-16, 3xv. mit Ballen

**Baumart:** Carpinus bet. Fastigata Stäulenahornbuche

**Pflanzgröße:** Hochstamm, SU1 14-16, 4xv. mit Ballen

c. Heckenpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Laubholzhecken der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

**Entwicklungshöhe:** 1,50-2,00m

**Pflanzgröße:** 2xv., 100-125 cm

**Pflanzart:** Hainbuche Carpinus betulus

Robuche agus sylvatica

**Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

1. Gestaltung der Baukörper (Bereich WA1)

a. Alle Baukörper einer Hauszeile (entlang der Wohnwege - Nord/Süd Richtung -) sind in der Gestaltung und Baukörperform (Fassaden, Dachneigungen, Dachaufbauten, Traufhöhen, Firsthöhen usw.) gleich auszuführen. Dieses gilt auch für die Verblendung, Verfüllung, für den Farbton der Dacheindeckung und den Putz.

b. Dachneigung

Die Dachneigung darf max. 30° (Bereich WA1), bzw. 15° (Bereich WA2, Altenpflege-wohnheim) betragen.

c. Dachanschlüsse und Dachaufbauten dürfen max. 50% der Traufhöhe der zugeordneten Dachfläche betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,50m von der giebelseitigen Außenwand haben. Die Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,00m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Dachanschlüsse und Dachaufbauten für Spitzbrennarme oberhalb der Korbkantenlage sind unzulässig.

d. Materialien und Farbgebung (Bereich WA1 und WA2)

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblenden aus Putz bestehen. Untergeschoßflächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Alle Gebäude einer Hausreihe sind mit den gleichen Materialien auszuführen.

**Material der Dacheindeckung:** Dächer mit einer Neigung von mehr als 15° sind mit Dachsteinen / Ziegeln einzudecken.

Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders: rot, braun, schwarz

Farbe des Putzes: rot, weiß, grau

Dachfarbe: rot, braun, schwarz

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind so einzurichten, dass sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

**Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung, der Abwasserbeseitigung und Wasserabfluß**

a. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat durch die vorhandene, bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation zu erfolgen, da ein Versickern des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (siehe Bodengutachten, Dr. rer. nat. L. Bördig, Neufun, den 12.06.1996).

b. Abwasserbeseitigung

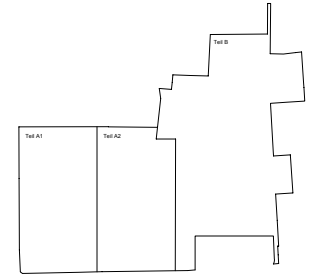
Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene (Zur alten Weberei, Grimpingstraße bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation) zu erfolgen.

c. Wasserabfluß befestigte Flächen

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene, bzw. in teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation geleitet.

d. Wasserabfluß PKW-Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster oder Wassergebundene Wegdecke zu befestigen.



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze-
- Grundflächenzahl
- Bauweise Dachneigung
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg - öffentlich
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Hecke
- Sonstige Planzeichen**
- bestehendes Gebäude
- Umgrenzung einer Fläche für eine Tiefgarage
- mit Leitungsrechten belastete Fläche
- Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Projekt: Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Weberei"  
**2. Änderung, "Pflege - Wohnen am Park"**  
 Rechtsplan  
 Bauherr: Fressia Immobilien Handelsgesellschaft mbH  
 Siemensstraße 15, 48488 Emsbüren

**ANDREAS BODEM**  
 ARCHITECT BDA, DR.-INGENIEUR  
 WANKRAMP 20 · 48603 COESFELD · TELEFON 05417002 · FAX 05419147

Maßstab	Bezeichnung	Gezeichnet
1:800	Rechtsplan	S.A. WK
Datum	Plan-Nr.	Format
2004.08.27	3.2.1.1	1.116/0.674
Bauherr		Architekt