

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

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**Planungsrechtliche 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

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

a. Höherlage

Die Höhe des Erdgeschosßbodens (CKF) wird als Höchstmaß auf 0,35m über fertig ausgebauter Straßenebene festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßeneingangsseite.

b. Traufhöhe

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

c. Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß, von der Oberkante des Erdgeschosßbodens 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 Vorgartenebene zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Weitere Einfriedungen ausserhalb der Baugrenzen sind nur in Form von lebenden Hecken oder Zäunen, eingebunden in Hecken, bis zu einer Höhe von 2,00 m 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, StU 16-18, 3xv, mit Ballen

**Baumart:** Corylus cornuta Baumhasel  
**Pflanzgröße:** Hochstamm, StU 14-16, 3xv, mit Ballen

**Baumart:** Carpinus bet. Fastigata Säulenahornbuche  
**Pflanzgröße:** Hochstamm, StU 14-16, 4xv, mit Ballen

c. Heckerpflanzungen

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 sigua sylvatica

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

1. Gestaltung der Baukörper (Bereich WA1)

a. Die Baukörper im Gebiet WA 1 sind in der Gestaltung und Baukörperform (Fassaden, Dachneigungen, Dachaufbauten, Traufhöhen, Firsthöhen usw.) gleich auszuführen. Dieses gilt auch für die Verblendung, Verlegung, für den Farbton der Dachdeckung und den Putz.

b. Dachneigung

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

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

d. Materialien und Farbgebung (Bereich WA1 und WA2)

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendenwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

Material der Dachdeckung: 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, schwarz

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind so einzufrieden, dass sie aus dem öffentlichen Straßenraum (Zur Alten Weberei) nicht eingesehen werden können.

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

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. Binding, Netun, 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. Wasserabfuhr befestigte Flächen

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

d. Wasserabfuhr PKW-Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster oder wassergebundene Wegdecke zu befestigen.

**Festsetzungen zum Schallschutz**

Das Schallschutzniveau des Sachverständigenbüros "Kötter Consulting Engineers" Nr. 29246-1.002 ist Gegenstand des Rechtsplanes.

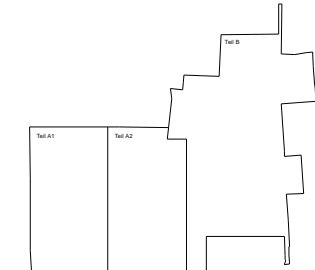
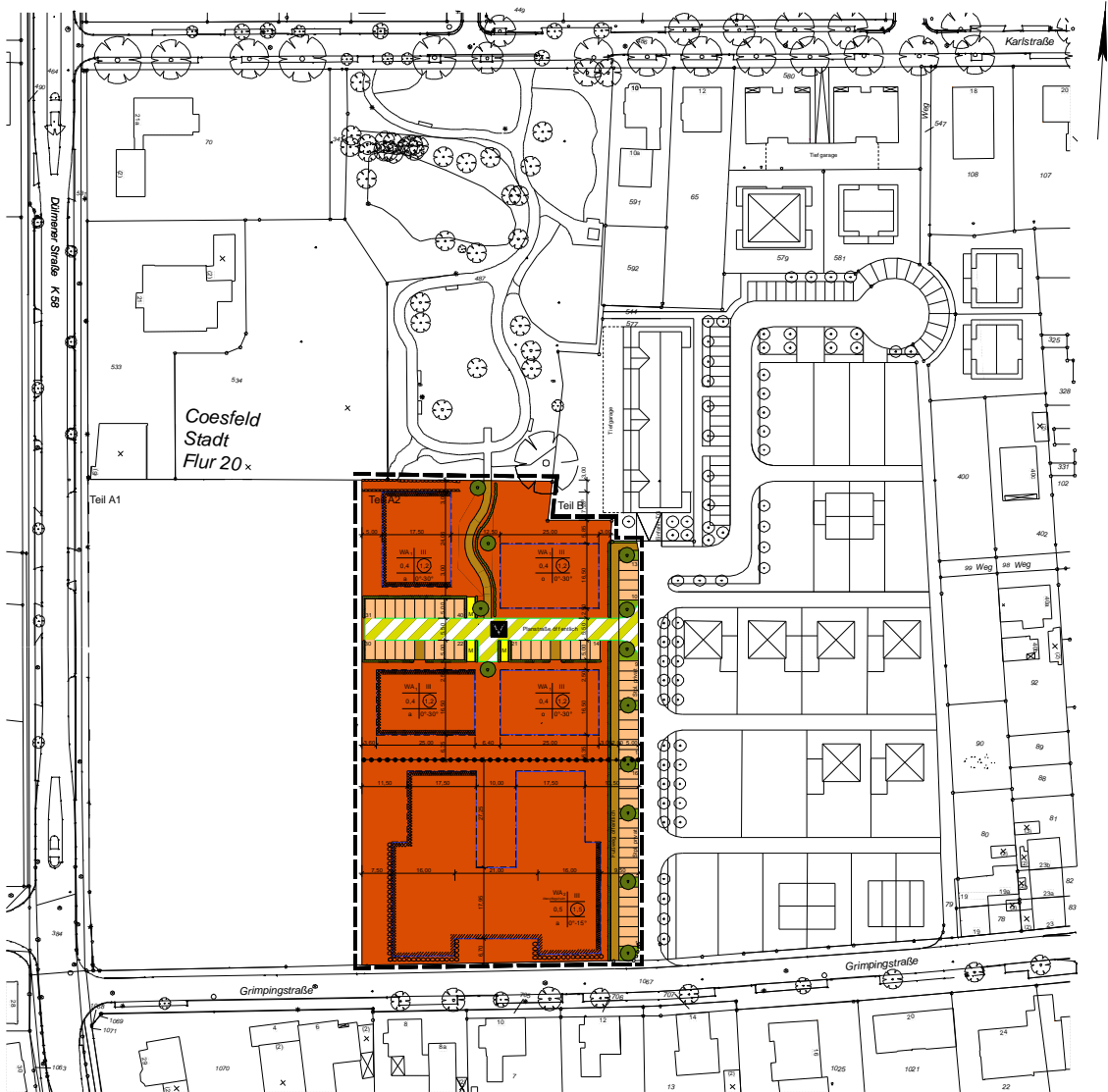
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 1, 2 und 3 erforderlich. Die Schallschutzbereiche sind wie folgt gekennzeichnet:

Lärmpegelbereich II: Schallschutzklasse 1  
Lärmpegelbereich III: Schallschutzklasse 2  
Lärmpegelbereich IV: Schallschutzklasse 3

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte für den Tageszeitraum überschritten werden, sind die Fenster nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche zu dimensionieren.

○ ○ ○ ○ Bereiche, in denen der Immissionspegel nachts über 50 dB(A) liegt. Hier ist für Schallschlüsse eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung zu empfehlen.

Die Freiräume der Seniorenwohn- und Pflegeeinlage sind jeweils im Schallschatten der Gebäude anzuordnen. Dies sind die Fassadenbereiche ohne Angabe von Lärmpegelbereichen gemäß o.g. Schallschutzgerichten.



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- | Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
|------------------|---|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl                      |
| Bauweise         | Dachneigung                             |
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsbenutzter Bereich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Fuß- und Radweg - öffentlich
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
  - zu pflanzender Baum
  - zu pflanzender Hecke
- Sonstige Planzeichen**
- bestehendes Gebäude
  - Umgrenzung einer Fläche für eine Teilgarage
  - 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: Friesa Immobilien Handelsgesellschaft mbH  
Siemensstraße 15, 48488 Emsbüren

**ANDREAS BODEM**  
ARCHITECT BDA, OPL-INGENIEUR  
WARRKAMP 20 · 48633 COESFELD · TELEFON 02541 3002 · FAX 02541 8147

Maßstab	Bezeichnung	Gezeichnet
1:500	Rechtsplan	OK
Datum	Plan-Nr.	Format
2005.05.08	3.5.2	1_1160/674
Bauherr	Geländert	Architekt