

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 6 BauNVO

A.1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
A.1.2 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
A.1.3 Abwärtig zulässig sind im WA 1 und im WA 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (einschließlich Dienstleistungsbetrieben, Praxen und Büros, insbesondere von Freiberuflern, Ärzten, Ergo- und Physiotherapeuten, Rechtsanwältinnen etc.)

A.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 19 BauNVO

A.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,6 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
A.2.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF EG) muss mindestens eine Höhe von 82,70 m ü. NN erreichen und darf eine Höhe von 82,90 m ü. NN nicht überschreiten.
A.2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachstuhl) wird im WA 1 und WA 2 auf maximal 14,00 m, im WA 3 auf maximal 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.
A.2.4 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe für Carports darf maximal 2,60 m über Oberkante nächstliegender erschließender Verkehrsfläche liegen.

A.3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

A.3.1 In den Bereichen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NRW einzuhalten.

A.4. Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 4 i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO

A.4.1 Garagen/Carports nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig. Dies gilt nur für Stellplätze.
A.4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
A.4.3 Garagen/Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind ansonsten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

A.5.1 Im WA3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sowie Zuordnungsbestimmung nach § 9 Abs. 1a BauGB

A.6.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der besonderen Zweckbestimmung - Renaturierung Honigbäcker / extensive Rasenfläche - sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Honigbäcker ist naturnah umzugestalten. Die Restflächen sind als extensive Rasenfläche zu nutzen, sie sind maximal 2 bis 4 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizidinsatz sind nicht zulässig. Die Anlage von Zuwegungen aus wasserundurchlässigen Oberflächenbelägen ist zulässig.
A.6.2 Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind private Stellplätze und Zufahrten gänzlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit breittreppig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugengrößen) oder Schottersteinen.
A.6.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplans durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen im Höhe von 5,375 Werteinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Ökotoxoms der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 60, Flurstück 19 (W), Fläche 0002 und Flur 42, Flurstück 114 (W), Fläche 0003) kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Umweltberichtes). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden hiermit den Eingriffgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

A.7. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Ziffern 25 und 26 BauGB

A.7.1 Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstammiger Laubbau (davon nur fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Auf dem jeweiligen Baugrundstück zum Erhalten festgesetzte Einzelbäume können auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
Auch der dauerhafte Erhalt von nicht zur Erhaltung festgesetzten Laubbäumen des Bestandes (Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm) kann auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Einzelbäume angerechnet werden.
A.7.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist auf dem jeweiligen Stellplatz mindestens ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
A.7.3 Abhängig, im Plan als zu erhaltende festgesetzte Einzelbäume sind durch Pflanzen gleicher Gattung und Art zu ersetzen (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm).
A.7.4 Je angefangene 200 m² neuer Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche ein hochstammiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 18 cm).
A.7.5 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Table with 2 columns: Bäume (Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, etc.) and Sträucher (Corylus avellana, Crataegus laevigata, Weißdorn, etc.).

Table with 2 columns: Obstbäume (Cydonia oblonga, Juglans regia, Malus domestica) and Prunus avium, Prunus pissardus, Prunus domestica.

A.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

A.8.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße (K 52) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche zur Feststellung des resultierenden Schalldämmmaßes R\_w sind im Bebauungsplan als Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, passiver Lärmschutz (PLS) gekennzeichnet. Die Berechnung hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Tabellen 9 bis 10) zu erfolgen. Für die abgewandten Fassaden (Nordost- und Südostfassaden) kann der Lärmpegelbereich um eine Stufe verringert werden.
Schlafräume zu dem Lärmpegelbereich III an den Nordwest- und Südwestfassaden der Gebäude sind zu Lüftungswärmen mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schallschutzmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R\_w zu berücksichtigen.
Der Freiraum innerhalb des Wohngebietes (WA 1) ist in Teilbereichen durch den Straßenverkehrslärm belastet. Die Werte liegen hier laut Gütebuch um bis zu 5,0 dB(A) über den Tages-Orientierungswerten der DIN 19005. Der Bereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

A.9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 10 BauGB

A.9.1 An den Außenrändern der Wandanlage müssen Freihaltezonen für Fahrzeugüberhängen von mindestens 1,00 m von festen Einbauten, Pflanzungen und sonstigen Behälterungen dauerhaft freigehalten werden.
A.9.2 Die im Plan gekennzeichneten Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstammige Bäume ausgenommen.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung NW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

B.1. Außere Gestaltung der Baukörper

B.1.1 Die Dachausbildung muss als Flachdach, Putzdach, gegenläufiges Putzdach, Zeltdach oder Satteldach erfolgen. Die Dachneigung darf bei Zelndach und Satteldächern eine Neigungswinkel von 30 Grad nicht überschreiten. Stahlfachwerke entsprechend § 2 Abs. 4 BauO NRW werden ausdrücklich zugelassen. Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten (Gauben) und Dachschneitlöcher (Loggien) nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ostfang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
Geneigte Dachneigungen sind in den Farben grau-anthrazit oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dachneigungen sind unzulässig. Garagen und Carports sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.
B.1.2 Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen entweder aus rotem, rotbraunem oder schwarzem Klinker oder Backstein bestehen oder alternativ aus Putz, Holz oder Naturstein errichtet werden. Untergeordnete Bauteile sind auch in Metall und Glas, auch in Materialkombination, zulässig. Hochglänzende Fassaden sind unzulässig.
B.1.3 Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind Sockel-, Trauf-, Firsthöhe und die Dachneigung gleich auszuführen. Dachaufbauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig. Fassaden und Dachneigungen müssen im Material und Farben gleich sein. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farben dem Hauptgebäude anzugleichen.

B.2. Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen im Vorgartenbereich

B.2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) und Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Bauteile und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzaune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

B.3. Bestimmungen zur Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter

B.3.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Park-, Schließ- oder Klebeflächen zu begrünen sind.

C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

C.1. Aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Entsprechend der aktuellsten Berechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Mischwasserleitungen im Bereich 'Vorgarten Coesfelder Berg' (Ing.-Ges. Tutthaus & Meyer, Bochum, 24.05.2005) soll das Schutz- und Niederschlagswasser insgesamt an die vorhandene Mischwasserkanalisation (niedrig gelegener Mischwasserkanal 5595 M bis 6411 M) angeschlossen werden, um nachträgliche Auswirkungen auf den schädlichen Abfluss im Honigbäcker zu vermeiden.

D. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

D.1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u- oder fröngeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzhohlansammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen / Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 19 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landesamt für Westfalen Lippe (Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte. Auf die weiteren Verpflichtungen nach §§ 16 und 17 DSchG wird verwiesen.
D.2. Das Bebauungsplangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Schutzbestimmungen nach der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld, vom 29.09.1962, sind zu beachten.

E. Hinweise

E.1. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
E.2. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der eventuellen Versorgungsanschlüsse in der Ortskarte zu bitten.
E.3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
E.4. Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 19920, 'Landschaftsbaubestimmungen' einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung von Bäumen und Abzäunungen.)



ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
WA\_1,2,3 Allgemeine Wohngebiete (siehe auch Begründung)
WA\_2,Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.5)

Maß der baulichen Nutzung
OK 14 m Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden
0,8 Grundflächenzahl
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II - III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
OKF EG Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden als Mindest- und Höchstmaß in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach BauO NRW)
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Freihaltezone für Verkehrsüberhängen (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.9.1)

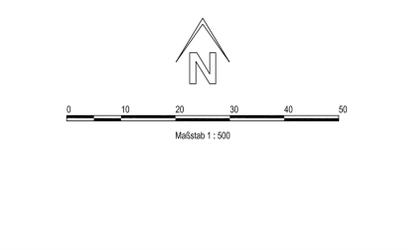
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächen für Abfallentsorgung
Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen
Grünflächen - öffentlich -
Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -
zu erhaltende Einzelbäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu belastende Flächen
Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche II-IV) (siehe Textliche Festsetzung A.8.1)
PLS Passiver Lärmschutz (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.8.1)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtwinkel (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.9.2)



Entwurf und Bearbeitung:
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr
Coesfeld, I.A.
ARBEITSGEMEINSCHAFT (ARGE)
Germann / Dehling & Twisselmann
Ordnungsplan O.M. Dehling, Stadtplatz
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des 1. der Planzonenverordnung 1980.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von
Coesfeld, öffentlich, best. Verm.-Ing.

Verfahren
Rechtsgrundlagen:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bundesgesetzgebung vom 23.07.1990 (BGBl. I S. 152)
3. § 66 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2004 (GV NRW S. 259) zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259)
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert am 03.02.2004 (GV NRW S. 96)
5. § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259)
Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... diesen Bebauungsplan mit seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... beschlossen.

Dieser Plan und die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom ... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.
Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW am ... als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
Dieser Plan wird hiernit ausgestellt.

Der Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 4 BauGB und des § 215 BauGB ist obligat.
Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld Stadt - Flur 19
Einfassung 10.08.2005

Stadt Coesfeld
Bebauungsplan Nr. 112
„Wohnpark Coesfelder Berg“
Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld Stadt - Flur 19
Einfassung 10.08.2005