

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO).**

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

1.1 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise 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 Erdgeschoßfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,35m über fertig ausgebauter Straßenoberkante festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßenfassade/Haupteingangsseite.

b. Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei dreigeschossigen Wohngebäuden 9,50m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, 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 Erdgeschoßfußbodens 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 Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude) sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Weitere Einfriedungen mit Ausnahme der des Wirtschaftshofes am geplanten Altenpflegeheim an der westlichen Grenze des Plangebietes ausserhalb der Baugrenzen sind nur in Form von lebenden Hecken oder Zäunen, eingebunden in Hecken, bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Eine Einfriedung des Wirtschaftshofes ist durch eine Verblendmauerwerkswand wie am Hauptbaukörper (Höhe bis 2,00 m) gestattet.

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 corlurna	Baumhasel
Pflanzgröße:	Hochstamm. StU 14-16, 3xv. mit Ballen	
Baumart:	Carpinus bet. Fastigiata	Säulenhainbuche
Pflanzgröße:	Hochstamm. StU 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
	Rotbuche	agus sylvatica

Bauordnungsrechtliche 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, Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Traufhöhen, Firsthöhen usw.) gleich auszuführen. Dieses gilt auch für die Verblendung, Verfugung, 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. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen max. 50% der Trauflänge 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.
Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalckenlage sind unzulässig.

d. Materialien und Farbgebung (Bereich WA1 und WA2)

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

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, schwarz

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind so einzufrieden, das sie aus dem öffentlichen Straßenraum (Zur Alten Weberei) 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.Börding, Nottuin, 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.

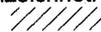
Festsetzungen zum Schallschutz

Das Schallimissionsschutzgutachten des Sachverständigenbüros "Kötter Consulting Engineers"

Nr. 29246-1.002 ist Gegenstand des Rechtsplanes.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen 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 Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung zu empfehlen.

Die Freibereiche der Seniorenwohn- und Pflegeanlage sind jeweils im Schallschatten der Gebäude anzuordnen. Dies sind die Fassadenbereiche ohne Angabe von Lärmpegelbereichen gemäß o.g. Schallschutzgutachten.