PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA I-II o — Allgemeine Wohngebiete (siehe auch Begründung)

WA 0,4 — 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 62,70 – 62,90 — 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

F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Freihaltezone für Verkehrssichtüberhanglängen (siehe Textliche Festsetzung Nr. A 9.1)

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

Flächen für Abfallentsorgung

M — 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)

N

0 10 20 30 40 50

Maßstab 1:500

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 nicht 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 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

A 6.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der besonderen Zweckbestimmung - Renaturierung Hohlgraben / extensive Rasenfläche - eine mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Hohlgraben ist naturnah umzugestalten. Die Restfläche sind als extensive Rasenfläche zu nutzen, sie sind maximal 2 bis 4 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Die Anlage von Zuwegungen aus wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen ist zulässig.

A 6.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Natur sind private Stellplätze und Zufahrten ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.

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 des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 5.378 Wertpunkten sollen außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Ökokontos der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 60, Flurstück 19 (tw.), Fläche 0002 und Flur 42, Flurstück 114 (tw.), 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 Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Auf dem jeweiligen Baugrundstück zum Erhalt 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 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).

A 7.3 Abgänge im Plan als zu erhaltend festgesetzte Einzelbäume sind durch Pflanzen gleicher Gattung und Art zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm).

A 7.4 Je angefangene 200 m² neuer Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum 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.

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	Feld-Ahorn	*Corylus avellana*	Hasel
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle	*Cytisus scoparius*	Besenginster
Betula pendula	Sand-Birke	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Frangula alnus*	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Populus tremula	Zitter-Pappel	*Ilex aquifolium*	Stechpalme
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Lonicera periclymenum*	Wald-Geißblatt
Prunus padus	Trauben-Kirsche	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*Salix caprea*	Sal-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche	*Salix cinerea*	Grau-Weide
Salix alba	Weiß-Weide	*Salix purpurea*	Purpur-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	*Viburnum opulus*	Wasserschneeball
Ulmus minor	Flatter-Ulme		

Obstbäume:			
Cydonia oblonga	Quitte	*Prunus avium*	Süß-Kirsche
Juglans regia	Walnuss	*Prunus cerasus*	Sauer-Kirsche
Malus domestica	Apfel	*Prunus domestica*	Pflaume

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

A 8.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen 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 Festsetzung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ 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 8 bis 10) zu erfolgen. Für die abgewandt stehenden (Nordost- und Südostfassaden) kann der Lärmpegelbereich um eine Stufe verringert werden.
Schlafräume ab dem Lärmpegelbereich III an den Nordwest- und Südwestfassaden der Gebäude sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.
Der Freiraum innerhalb des Wohngebiets 1 (WA 1) ist in Teilbereichen durch den Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Werte liegen hier laut Gutachten um bis zu 5,0 dB(A) über den Tages-Orientierungswerten der DIN 18005. Der Bereich ist im Bebauungsplan deshalb gesondert gekennzeichnet.

A 9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 2 Ziffer 1 und 10 BauGB

A 9.1 An den Außenseiten der Wendeanlage müssen Freihaltezonen für Fahrzeugüberhanglängen von mindestens 1,00 m von festen Einbauten, Pflanzungen und sonstigen Behinderungen dauerhaft freigehalten werden.

A 9.2 Sichtdreiecke innerhalb Sichtfeld und oberhalb von 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 hochstämmige Bäume ausgenommen.

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

B 1. Äußere Gestaltung der Baukörper

B 1.1 Die Dachausbildung muss als Flachdach, Pultdach, gegenläufiges Pultdach, Zeltdach oder Satteldach erfolgen. Die Dachneigung darf bei Zelt- und Satteldächern einen Neigungswinkel von 30 Grad nicht überschreiten. Staffelgeschosse entsprechend § 2 Abs. 5 BauO NRW werden ausdrücklich zugelassen. Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang, Grat, First und Traufe muss mindestens 1,00 m betragen.
Geneigte Dacheindeckungen sind in den Farben grau-anthrazit oder rotbraun auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Garagen und Carports sind nur mit der Dacheindeckung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.
B 1.2 Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen entweder aus rotem, rotbraunem oder schwarzgrauem Klinker oder Backstein bestehen oder alternativ aus Putz. Holz oder Naturstein ersetzt 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 Dacheindeckungen müssen im Material und Farbton gleich sein. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen.

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 Baustoffe und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzäune) dürfen innerhalb dieses Bereiches nicht errichtet 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 Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

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

C 1. Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Entsprechend der aktuellsten Berechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation im Bereich "Wohnpark Coesfelder Berg" (Ing.-Ges. Tuttahs & Meyer, Bochum, 24.06.2005) soll das Schmutz- und Niederschlagswasser eingestaut an die vorhandene Mischwasserkanalisation (nördlich gelegener Mischwasserkanal 6398 M bis 6411 M) angeschlossen werden, um nachteilige Auswirkungen auf den schadlosen Abfluss im Hohlgraben zu vermeiden.

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

D 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westfälisches 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 Schutzgebietsbestimmungen nach der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld, vom 29.09.1982, 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 Verkehrswesen (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 erforderlichen Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit 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) ein-