

Textliche Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.7 "Am Bühlbach" (Coesfeld-Lette) 9. Änderung

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 19 BauNVO)

- 2.1 Höhenlage
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) wird als Höchstmaß auf 0,35 m über fertig ausgebauter Straßenoberkante (neugeplante Erschließungsstraße) festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßenfassade/Haupteingangsseite.
- 2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen. Es ist eine Traufhöhe von max. 4,50 m zulässig.
- 2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum First (höchster Punkt des Daches). Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firsthöhe zu wählen. Es ist eine Firsthöhe von max. 9,50 m zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Im WA-Gebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) max. 2 Wohnungen zulässig

4. Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Aneinandergebaute Garagen und Carports sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.
Carports sind mit einem Flachdach - Höhe maximal 2,60 m über Geländeoberkante - herzustellen.
- 4.2 Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

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

6.1 Private Flächen, Einfriedungen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Einfriedungen im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei sind nur die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

6.2 Baumpflanzungen

Je angefangene 225 m² Wohnbaufläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (klein- bis mittelkroniger Hochstamm) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzliste Laubbäume als Einzelbäume:

1. *Pyrus calleryana* `Chanticleer´ (Stadtbirne), Hochstamm 18-20 cm StU
2. *Acer campestre* `Elsrijk´ (Feld-Ahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
3. *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
4. *Sorbus aucuparia* (Vogelbeerbaum), Hochstamm 18-20 cm StU
5. *Acer platanoides* `Emerald Queen´ (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
6. *Tilia cordata* `Rancho´ (Kleinkronige Winter-Linde), Hochstamm 18-20 cm StU
7. *Carpinus betulus* `Fastigiata´ (Säulen-Hainbuche), Hochstamm 18-20 cm StU
8. *Sorbus aria* `Magnifica´ (Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
9. *Sorbus aria* `Lutescens´ (Mehlbeere), Hochstamm 18-20 cm StU
10. *Acer platanoides* `Columnare´ (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU
11. *Acer platanoides* `Olmstedt´ (Spitzahorn), Hochstamm 18-20 cm StU

6.3 Heckenpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Schnitthecken (Entwicklungshöhe 1,0 - 2,0m) der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 1) *Carpinus betulus* (Hainbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
 - 2) *Fagus sylvatica* (Rotbuche);
Heckenpflanze 80-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
 - 3) *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn);
Strauch verpflanzt, 3 Triebe, 100-150 cm, ohne Ballen
 - 4) *Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)
Heckenpflanze 60-100 cm, 2 x v., ohne Ballen
- Zypressen und Nadelhölzer sind nicht zulässig.

6.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist mit einer vegetationsfähigen Oberfläche (z. B. mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Stauden etc.) dauerhaft herzurichten und zu pflegen.

Ferner sind mindestens 28 Stück großkronige Einzelbäume mit der folgenden standortgerechten Art und Pflanzqualität anzupflanzen, zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

- 1) *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde); Hochstamm 18-20 cm, 3 x v., m. Db.

6.5 Grundsätze für Pflanzmaßnahmen

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die Vorgaben der DIN-Normen 18915, 18916 und 18920 sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen (Teil: Landschaftspflege –RAS-LP 4-) sind zu berücksichtigen.

Insbesondere ist dabei folgendes zu beachten:

Das Grundstück ist im gesamten Kronenbereich der vorhandenen Bäume vor Beginn der Baumassnahmen dauerhaft einzuzäunen. Die Einzäunung ist während der gesamten Arbeiten zu unterhalten. Die Einzäunung darf erst für die Gestaltung der Grünanlagen nach Beendigung der Bauarbeiten entfernt werden. Im umzäunten Bereich sind die Lagerung von Materialien, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Falls eine Nachpflanzung erforderlich wird, ist der Wert des Baumes oder des Gehölzes nach einer gerichtlich anerkannten Methode durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln.

Die Ersatzanpflanzung muss auf dem gleichen Grundstück oder in unmittelbarer Nähe erfolgen. Dabei sind Maßnahmen zu wählen, die dem vom Gutachter ermittelten ökologischen und finanziellen Wert entsprechen. Die Anpflanzungen sind durch eine Fachfirma innerhalb der nächsten Pflanzperiode umzusetzen. Alle anfallenden Kosten trägt der Verursacher des Schadens. Der Gutachter sowie alle Maßnahmen sind mit der Stadt Coesfeld abzustimmen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO NW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der Baukörper

1.1 Dachform und Dachneigung

Im WA-Gebiet sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe, Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

Untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen sind nur in der Dachneigung des Wohnhauses oder mit einem Flachdach zulässig.

1.2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerghäuser 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. 1,50 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten bei Dachneigungen von weniger als 30° und für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalckenlage sind unzulässig.

1.3 Materialien und Farbgebung

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. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln zu erfolgen.

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und im Farbton gleich sein.

Garagen und andere Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und in den Materialien dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders:	rot, braun, anthrazit
Farbe des Putzes:	rot, weiß, grau
Dachfarbe:	rot, braun, anthrazit, schwarz

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind mit einer Hecke so einzufrieden, das sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Aussagen über die Bodenverhältnisse und damit über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können erst nach Erstellung eines Bodengutachtens getroffen werden.

Sollte eine gemeinwohlverträgliche Versickerung von Niederschlagswasser für das gesamte Bebauungsplangebiet nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser in die vorh. Mischwasserkanalisation einzuleiten.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

3. Wasserabfluß befestigte Flächen

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

4. Wasserabfluß PKW-Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind - falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten - mit wasserdurchlässigen Materialien (mit min. 25% Fugenanteil; z.B. wasserdurchlässigen Betonstein, Rasenfugenpflaster etc.) zu befestigen. Der dafür erforderliche Aufbau muss den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen und eine dauerhafte Versickerung ermöglichen.

D. Hinweise

1. Denkmäler

Falls bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landesverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich anzuzeigen.

2. Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich der asphaltierten Schulhoffläche wurden vom Ingenieurbüro Urbanski & Versmold Bohrkerne entnommen und hinsichtlich Steinkohlenpech (Teer) untersucht. Bei der Prüfung (Prüfbericht AsS 13/04/1657 vom 07.07.04) wurde festgestellt, dass das Ausbaumaterial in diesem Bereich teerhaltig ist. Im Zuge des geplanten Rückbaus wird der Asphalt vor Rechtskraft des Bebauungsplanes aufbereitet und fachgerecht entsorgt.

Bei der Auswertung der Luftbilder konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Geltungsbereich keine Bombenabwürfe, jedoch einen Schützengraben im nordöstlichen Bereich - parallel zum vorhandenen Fuß- und Radweg - erkennen. In diesem Bereich ist zwischen der bestehenden Baumgruppe vor Baubeginn eine Testsondierung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

Auch Baumaßnahmen die nicht unmittelbar im Bereich des Schützengrabens liegen sollten mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf weitere Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.