

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 „Neumühle“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe

Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

a.) Höhenlage

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,40 m über fertig ausgebaute Straßenoberkante festgesetzt.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem niedrigsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze.

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt, ist die festgesetzte Höhe mit Ausnahme der Flächen im Baufeld WA 2 um das Maß des natürlichen Gefälles (gemessen zwischen dem niedrigsten Punkt an der Straßengrenze und der Höhe im Bereich der Mitte des geplanten Gebäudes) zu verringern bzw. um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.

b.) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf 6,00 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, nicht überschreiten.

c.) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum oberen Abschluss des Daches.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhäusern 300 m² betragen.

1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei der Realisierung eines Doppelhauses im Baufeld WA 1 kann zwischen der nördlichen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zum Fuß- und Radweg und der nächstliegenden Grundstücksgrenze eine Garage oder ein Carport zugelassen werden. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 60 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder Kletterpflanzen erforderlich.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze, Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z. B. Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, ...) ausgeschlossen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

1.7 Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Breite von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Im Bereich der Wendeanlagen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen Zonen in einer Tiefe von 0,5 m von jeglichen Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden „Borkener Straße“ / K 46 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Fassaden in Ausrichtung zur „Borkener Straße“ müssen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ größer gleich 40 dB und entsprechend dem Lärmpegelbereich III die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ größer gleich 35 dB aufweisen. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Fenster zu Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden, sind möglichst durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren oder zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen /Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Diese Empfehlung gilt für alle Gebäude nördlich der neu geplanten Erschließungsstraße „Neumühle“.

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Der als Fläche für die Wasserwirtschaft -Überschwemmungsgebiet- festgesetzte Bereich ist der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes sind als extensive Grünflächen (Wiesen) zu nutzen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Bereich in einer Breite von 5,00 m ab Oberkante Böschung durchgängig als Unterhaltungs- und Entwicklungstreifen anzulegen bzw. dauerhaft freizuhalten.

Einfriedigungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen, bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind in dieser Fläche ausgeschlossen.

1.10 Bepflanzung und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

Bäume in der Verkehrsfläche

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

Bäume auf privaten Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grünfläche

Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünlandfläche / Wiese zu nutzen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art, soweit diese nicht der zulässigen Nutzung dienen, sind dort ausgeschlossen.

Heckenanpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Schnitthecken aus heimischen Gehölzen wie Buche, Liguster oder Feldahorn anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Zypressen und Nadelhölzer sind nicht zulässig.

1.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Aufgrund der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Außerhalb des Plangebietes sind Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 9.408,5 Werteinheiten durchzuführen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche aus dem Ökokonto der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld Kirchspiel, Flur 24, Flurstück 126). 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 des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a.) Firstrichtung, Firsthöhe

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfist und dem Hauptfist ist ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

b.) Dachform und Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.

c) Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchdächer dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.

2.2 Materialien und Farbgebung

a.) Wohngebäude

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

b.) Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

2.3 Einfriedigungen / Aufschüttungen und Abgrabungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Zäune -eingebunden in Hecken- zulässig.

Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Ligusta, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Mauern, Beton-, Holz-, Metall-, oder Kunststoffelemente als Einfriedigung oder zur Befestigung und Gestaltung der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

3. Hinweise

a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

c) Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Eine konkrete Kampfmittelgefährdung wurde dabei nicht festgestellt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder durch die Polizei zu verständigen.

d) Durch die Bezirksregierung wurde ein Verfahren zur Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Berkel eingeleitet. Die Untersuchungsergebnisse liegen zwar vor, das Verfahren konnte aber bislang noch nicht abgeschlossen werden. Somit gilt zurzeit noch der im Plan dargestellte Bereich als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Nach Abschluss der Neufeststellung wird sich die Situation wesentlich günstiger darstellen. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wird dann in etwa im Bereich der Böschungsunterkante verlaufen.

Aufgrund der vorhandenen Höhenentwicklung kann eine Gefährdung durch Hochwasser nach momentaner Einschätzung ausgeschlossen werden. Die Höhendifferenz zwischen der Wasserspiegellage bei einem Hochwasserereignis und der Geländehöhe an der ungünstigsten Stelle beträgt mind. 1,00 m. Die Empfehlung der Fachbehörden, für die Fußbodenoberkante, Lichtschächte und Kellerfenster ein Freibord von 50 cm einzuplanen, kann somit an jeder Stelle berücksichtigt werden.

e) Im Bereich des befahrbaren Wohnweges (Breite 4,00 m) wird auf den Bau eines Wendehammers verzichtet. Ein Befahren mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke sind verpflichtet, die Müllgefäße zur Leerung an die nördlich gelegene Erschließungsstraße zu stellen.

f) Nach dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers zumindest teilweise möglich. Für eine generelle Freigabe in dem gesamten Gebiet sind jedoch durch das Landeswassergesetz wesentlich konkretere Aussagen (Versickerungsmethode, Dimensionierung, Grundstücksgröße) gefordert. Diese Angaben stehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung. Damit ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers erst im Rahmen der Antragstellung zur Bebauung der Grundstücke verbindlich zu klären. Grundsätzlich sind sowohl Schmutz- als auch Regenwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten.