

Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

- 2.1 Eine Überschreitung der GRZ 0,4 ist bis max. 50 % zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 Im Bereich der festgesetzten Baulinie dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückspringen.
- 3.2 In dem mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereich ist bei einer grundsätzlich zugelassenen Bebauung mit Einzelhäusern eine einseitige Grenzbebauung mit Abstimmung der Grundstücksnachbarn zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 4.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,60 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In dem mit WA* gekennzeichnetem Bereich sind maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Parkplatzverkehr und durch den Straßenverkehr auf der L 555 und der Osterwicker Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Festsetzung mit Gutachter Timmermann abzustimmen!

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern flächendeckend zu begrünen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.
- 7.2 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken entlang der Osterwicker Straße sind mit einer dreireihig versetzten Reihe (1,20 bis 1,40 m Breite) aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) zu bepflanzen und als max. 1,80 m hohe Schnitthecke zu entwickeln.
- 7.3 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 7.4 Die Grünsbstanzien der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
FÜR DIE IN DER ÜBERSICHT ANGEgebenEN RÄUMLICHEN
EINHEITEN A - E

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG

1.1 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich zu setzen.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Die Firsthöhe der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:

Bereiche **A, B, C**: von 9,00 m bis 10,00 m.

Im Bereich A gilt eine Gebäudehöhe von 9,00 m bis 10,00 m.

Bereiche **D, E**: max. 9,50m.

2.2 Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:

Bereiche **A, B**: von 6,00 m bis 6,30 m

Bereich **C**: von 4,30 m bis 4,50 m

Bereiche **D**: max. 4,30 m

Bereich **E**: keine Festsetzungen

2.3 Als Traufe gilt der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerkes.

2.4 Bezugshöhe der festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die Höhenlage der fertigen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der an die Straßenfläche angrenzenden Grundstücksseite. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich zu der das Gebäude traufständig steht.

2.5 Doppelhäuser sind mit derselben First- und Traufhöhe auszubilden.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

3.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude sind zulässig:

Bereiche **A, B, C**: Rotes bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk, unglasiert

Bereiche **D, E**: Außerdem zulässig weißer bis grauer Putzbau, weißer Kalksandstein (geschlämmt), Holzhäuser (dunkel lasiert, hell natur / weiß gestrichen keine Block- oder Fachwerkhäuser)

3.2 Für untergeordnete Teilflächen (max. 10 % des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse, etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind z.B. Sichtbeton (brettrauhe Schalung); Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen; Putz.

3.3 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

4. DACHFORM

4.1 Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche A und E.

Im Einzelnen sind zulässig (unter Ausschluss von Abwalmung):

Bereich **A**: Flachdächer mit Staffelgeschoss oder flach geneigte Dächer bis 25°

Bereiche **B, C**: Satteldächer 28° - 32°

Bereiche **D**: Satteldächer 38° - 42°

Bereich **E**: Flachdächer

4.2 Ausnahmen von der Dachneigung sind zulässig, wenn diesen ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt.

4.3 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

5. DACHEINDECKUNG

5.1 Dächer sind mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.

5.2 In den Bereichen A, B und C sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachpfannen oder Dachsteine zulässig.

5.3 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

5.4 Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

5.5 Doppelhäuser sind mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

6. DACHAUSBILDUNG

6.1 Dachgauben sind nur als Schleppegaupe oder Giebelgaupe mit einer max. Breite von 1,50 m Außenansicht je Gaupe zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 40 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

6.2 Dachgauben müssen von der seitlichen Dachkante einen Mindestabstand von 1,5 m und von der Traufe sowie vom First einen Abstand von 1,00 m einhalten.

6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.

7. DACHÜBERSTAND

7.1 Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis maximal 0,50 m, im Bereich des Ortanges bis max. 0,30 m, horizontal zur aufgehenden Fassadenaußenwand gemessen, zulässig.

7.2 Bei Doppelhäusern sind die Dachüberstände gleich auszubilden.

8. GARAGEN / CARPORTS

8.1 Garagen und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 0,60 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

8.2 Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

8.3 Gemeinsame Garagen sind auf der Grundstücksgrenze in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.

9. VORGARTEN

9.1 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig.

9.2 Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück ist mit Rasenkantensteinen oder als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen.

9.3 Zäune sind als Drahtzäune nur hinter den Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

9.4 Der Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) darf max. mit einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden.

9.5 Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

2. LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes (s. Planeintrag) ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

3. KAMPFMITTELVORKOMMEN

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

4. ARTENSCHUTZ

Gehölzentnahmen sind nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten – also vom 01.03. bis 30.09. – zulässig.

5. EINFRIEDIGUNG BAHNLINIE

Entlang der Bahnlinie sind die privaten Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

6. NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch technische Versickerungsanlagen im Plangebiet ist aus hydrogeologischen Gründen und in Verbindung mit den zu stellenden Anforderungen an eine Versickerungseinrichtung nicht möglich.

Die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets hat durch die Nutzung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Osterwicker Straße zu erfolgen.