



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 „Wohnen an der Marienburg“

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. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

- 2.1 Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzelhausbebauung festgesetzt.
- 2.2 Im Bereich der festgesetzten Baulinie dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückspringen.
- 2.3 Die GRZ wird für alle Bereiche mit 0,3 festgelegt. Grundstücke unter 500 m² Grundstücksgröße dürfen die zulässige GRZ von 0,3 um 25% überschreiten.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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

- 3.1 In dem Vorgartenbereich, definiert als die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/ Baulinie bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.
- 3.2 Der Vorgartenbereich darf max. mit einem Stellplatz außer der Garagen-/ Carportzufahrt genutzt werden.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 5.2 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf der öffentlichen Grünfläche des Friedhofsgeländes an der nördlichen Grenze des Plangebietes sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*/ *F. orientalis*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*/ *C. orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atrovirens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
- 5.3 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken
- entlang der öffentlichen Grünfläche der Baumallee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes,
 - an der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche im Westen des Plangebietes,
 - an der Grenze zu dem Fußweg an der Marienburg im Süden des Plangebietes,
- sind mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*/ *F. orientalis*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*/ *C. orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atrovirens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
- 5.4 Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf dem privaten Grundstück im Norden des Plangebietes ist mit einer Reihe aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*/ *F. orientalis*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*/ *C. orientalis*) oder Liguster (z.B. *Ligustrum atrovirens*) zu bepflanzen und als max. 2,00 m hohe Schnitthecke zu entwickeln und zu erhalten.
- 5.5 Der mit einem Pflanzgebot belegte Baum in der Allee aus dem Friedhof im Zentrum des Plangebietes ist in der Baumart der bestehenden Alleebäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang 12/14 zu pflanzen und wird Teil der Allee.
- 5.6 Die nicht überbauten Flächen der privaten Gärten sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (mind. Halbstamm) zu pflanzen.
- 5.7 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 5.8. Der vorhandene Wassergraben an der Straße „Kiebitzweide“ und seine Vegetation sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungstätte ist auf dem Gelände in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

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 und geeignete schalldämmende Lüftungsanlagen zu installieren, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Luftzufuhr zu gewährleisten.

3. KAMPFMITTELVORKOMMEN

Das Gebiet befindet sich im kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.

4. NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens und der hohen Grundwasserstände nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Trennsystem anzuschließen. Das Regenwasser wird in den ortsnahen Entwässerungsgraben an der Kiebitzweide eingeleitet, der im weiteren Verlauf in die Berkel mündet.

5. TRAGFÄHIGKEIT DES BODENS

Der Baugrund im Bereich des B- Plans ist inhomogen. Es wird empfohlen, im Bereich der künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

6. NACHBARSCHAFT ZUR MARIENBURG

Die Marienburg als gemeinnützige Institution vereint vielerlei Nutzungen wie Obstanbau, Werkstätten und therapeutisches Reiten auf dem Gelände. Aufgrund von Präsentationen nach außen kann es zeitweise bei Veranstaltungen zu Geräuschbelastungen kommen.

7. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.