

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Mischgebiet

- 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.1.2 Innerhalb des mit MI 1 gekennzeichneten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 2, 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

- 1.2.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Für die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gelegene Bebauung ist die Höhenlage der Daruper Straße zur Ermittlung der zulässigen Baukörperhöhen heranzuziehen.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

- 3.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 3.2 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 3.3 Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Daruper 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 auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30 dB	–
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Daruper Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

Die DIN 4109 ist im Planungsamt der Stadt Coesfeld einsehbar.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens 6 heimische, standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen.

6.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen.

6.4 Die Grünsubstanzen der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben auszuführen:

3002 Karminrot
3003 Rubinrot
3004 Purpurrot
3005 Weinrot
3011 Braunrot

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

2. DACHFORM / DACHNEIGUNG

Die Dächer der Hauptgebäude sind in dem festgesetzten Mischgebiet als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen. In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Satteldächer (25° - 30°) auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

3. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL- Farben einzudecken:

3002 Karminrot
3003 Rubinrot
3004 Purpurrot
3005 Weinrot
3011 Braunrot

Garagen und Carports sind mit flachgeneigten Dächern (0° - 5°) auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

4. EINFRIEDUNG

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Buchenhecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" müssen Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL –Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. 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. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine Erdwärmennutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischer Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.

4. 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 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

5. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

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.