

Textliche Festsetzungen

TEXT

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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, 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 ist in den jeweiligen Bereichen in m ü. NHN festgesetzt.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

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

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der mit ST* gekennzeichneten Flächen kann ausnahmsweise die Anlage einer Tiefgarage mit ihrer Zufahrt zugelassen werden.
- 3.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN-EINHEITEN IN WOHN-GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten zulässig. In den mit WA 2 gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte begrenzt.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Druffels Weg 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
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.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern an Nord-, West- und Ostfassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs III und IV sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die Grundrisse der Wohngebäude, die im WA 1 und WA 3 innerhalb der Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III errichtet werden und somit direkt an den nördlich verlaufenden Druffels Weg angrenzen, sind so zu gestalten, dass an den zum Verkehrsweg zugewandten Fassaden nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Schlafräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn keine Fenster in der Nordfassade angeordnet werden. Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm - Maß zu beachten.

5.2 Für die unmittelbar angrenzend an das Flurstück 1079, Flur 15 gelegenen Baugrundstücke wird festgesetzt, dass an den nach Westen zu dem genannten Flurstück orientierten Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden dürfen.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Die entlang des Druffels Weg festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung (Stammumfang mind. 16 / 18 cm) mit einem Pflanzbeet von mind. 8 qm auszuführen. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.2 In den entlang des Druffels Weg festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Buchenhecke in einer Höhe von 0,80 m zu pflanzen.

6.3 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein mittelstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

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

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder mit weißem oder grauem Putz zu gestalten.
Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 15 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.

3. DACHFORM / DACHNEIGUNG

In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen. In den mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer der Hauptgebäude Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. In den mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer der Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zulässig.

4. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer (Dachneigung > 22°) sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Rot, Anthrazit oder Schwarz mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

5. BALKONE

In den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der zum Druffels Weg orientierten Gebäudeseiten Balkone unzulässig.

6. EINFRIEDUNG

In den mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in gleicher Höhe zulässig. In dem mit ▼▼▼▼▼ gekennzeichneten Bereich können ausnahmsweise Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zum Flurstück 1079, Flur 15, Gemarkung Coesfeld-Stadt ist als Einfriedung eine mind. 1,80 m hohe massive, geschlossene Wand mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm zu errichten.

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. 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.

3. KAMPFMITTEL

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

4. 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.