

Stand: 06.06.2014

## **I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (die obere Dachkante bzw. Attikahöhe des Flachdaches) und die Traufhöhen (der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) beziehen sich auf die Höhe der Oberkante der Straßengradiente der ausgebauten öffentlichen Straße über die das Grundstück erschlossen wird, gemessen in Höhe des Hauseinganges.

#### **2.2 Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):**

Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 9,50 m festgesetzt.  
Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,50 m festgesetzt.

#### **2.3 Bereich B (II-geschossige Einzelhausbebauung):**

Die Firsthöhe / Gebäudehöhe der baukörper wird auf max. 10,50 m festgesetzt.  
Die Traufhöhe der baukörper wird auf max. 7,50 m festgesetzt.

#### **2.4 Bereich C (II- bis III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung):**

Die Gebäudehöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 11,00 m festgesetzt.  
Das dritte Vollgeschoss muss in Richtung der Planstraßen A und C gegenüber den Außenwänden des Gebäudes um mind. 1,50 m zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser.

#### **2.5 Bereich D (I- bis II-geschossige Bestandsbebauung):**

Die Firsthöhe der Hauptbaukörper wird auf max. 10,50 m festgesetzt.

### **3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) wird auf eine Höhe von 0,25 - 0,50 m über der Gradiente der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, festgelegt.

Aufschüttungen und Abgrabungen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

### **4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 In den Bereichen A und B dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Sie müssen mit ihren Einfahrtsseiten mind. einen Abstand von 5,00 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten.

4.2 In den Bereichen A und B darf der Vorgartenbereich mit max. einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

### **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen A und B sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

## 6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche dient der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der Grundstücke. Begünstigt sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der Grundstücke und die Betreiber der Ver- und Entsorgungsanlagen. Die dingliche Sicherung der Rechte muss auch die Benutzung durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche dient der Erreichbarkeit der Böschungsfäche des Hengterings zu Unterhaltungszwecken. Begünstigt ist der Straßenbaulasträger.

## 7. PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R' <sub>w,res.</sub> [dB(A)]	
II	56 – 60	Wohnräume 30	Büroräume 30

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches II (LPB II) mit Ausrichtung zur Hengtestraße bzw. zum Hengtring sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden außerhalb des LPB II liegen.

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

- 8.1 Die festgesetzten Anpflanzungen und zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 8.2 Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (heimische, standortgerechte Bäume 2. Ordnung, Stammumfang in 1,00 m Höhe 16-18 cm) oder ein Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## II. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. AUSSENWANDFLÄCHEN

- 1.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig:  
Sicht- / Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche, Putz oder Holzverschalungen.
- 1.2 Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 15 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden.

### 2. DACHFORMEN / DACHNEIGUNG

- 2.1 Bereich A (I- bis II-geschossige Einzelhausbebauung):  
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.
- 2.2 Bereich B (II-geschossige Einzelhausbebauung):  
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Flach- / Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 8° oder als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25° festgesetzt.
- 2.3 Bereich C (II- bis III-geschossige Mehrfamilienhausbebauung):  
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude (einschließlich der Dachebene III. Geschoss) wird als Flach- / Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 8° festgesetzt.
- 2.4 Bereich D (I- bis II-geschossige Bestandsbebauung):  
Als zulässige Dachform der Hauptgebäude wird das geneigte Dach mit einer Dachneigung bis 50° festgesetzt.

### **3. DACHEINDECKUNG IN DEN BEREICHEN A, B UND D**

- 3.1 Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung in den Farben rot, braun und schwarz einzudecken.
- 3.2 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
- 3.3 Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarenergetischen Nutzung zulässig.

### **4. DACHAUFBAUTEN**

- 4.1 Im Bereich B sind Dachaufbauten nicht zulässig.
- 4.2 In den Bereichen A und D sind Dachgauben nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss - . Insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufseite) nicht überschreiten.
- 4.3 In den Bereichen A und D sind Zwerggiebel nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss - mit einer max. Breite von 4,00 m Außenansicht je Zwerggiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachaufbauten 60 % der Gebäudebreite (Traufseite) nicht überschreiten.
- 4.4 In den Bereichen A und D müssen Dachaufbauten von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen lotrecht gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.
- 4.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.

### **5. GARAGEN**

Nebeneinander gebaute Garagen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.

### **6. VORGÄRTEN UND GÄRTEN**

- 6.1 Einfriedungen der Gärten sind nur als Schmitthecke oder Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) zulässig.
- 6.2 Zäune sind als Drahtzäune nur hinter Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.
- 6.3 Vorgartenbereiche sind als Rasenfläche und / oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

- 6.4 Abfallbehälter sind – sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht und vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind – durch Heckenanpflanzungen oder durch eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

### **III. 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 Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem 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. KAMPFMITTELVORKOMMEN**

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst über die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld zu benachrichtigen.

#### **3. NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG**

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der versiegelten Flächen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist, sind die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen und weitere versiegelte Flächen an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

#### **4. BAUGRUND**

Im felsartigen Untergrund ist mit geologisch bedingtem Mehrausbruch von Gesteinsplatten / Gesteinsbänken zu rechnen.

#### **5. HENGTE NACHBARSCHAFT**

Die „Hengte Nachbarschaft“ gilt als Anlage für soziale Zwecke, sie veranstaltet jährlich bis zu 14 Feste auf dem Gelände, die als „seltenes Ereignis“ im Sinne der TA-Lärm gewertet werden können.

Aufgrund dessen kann es zeitweise zu Geräuschbelastungen kommen. Musikveranstaltungen dürfen grundsätzlich nur bis max. 22 Uhr im Freien stattfinden.

#### **6. 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.

#### **7. 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.