

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 136 „Wohngebiet östlich Baakenesch“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe

Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a.) Höhenlage

Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhen-Null (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NW sind.

b.) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten, Zwerchdächer, Zwerchgiebel oder Hausvorbauten.

c.) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhäusern 250 m² betragen.

1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 60 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche) erforderlich.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen (auch Abfallbehälter) nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich I und II

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R'w, res = 30 dB

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R'w, res = 35 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches erf. R'w, res = 40 dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von $L_r > 45$ dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für die von der Borkener Straße abgewandten Gebäudeseiten der künftigen Bebauung dürfen der „maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 und der Nacht-Beurteilungspegel ohne besonderen Nachweis, bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis vom Antragsteller erforderlich.

- 1.8 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 u. Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 (4) BauO NRW)

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt. Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße an der Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem jeweiligem Baugrundstück.

- 1.9 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen / Geländeauffüllung (gem. § 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Tieferliegende Grundstücksbereiche sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bis auf den Bezugspunkt Endausbauhöhe Erschließungsstraße aufzufüllen. Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich auf das Niveau 76,30 m NHN anzulegen. Alle Übergänge auf dem eigenen Grundstück, zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind durch Abböschung herzustellen. Stützmauern und sonstige bauliche Anlagen als Verbau oder zur Abfangung des Geländes sind ausgeschlossen.

- 1.10 Bepflanzung, Pflanzgebot und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

Bäume in der Verkehrsfläche

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen / Vorgärten

Alle nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Vorgärten (Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind auf mind. 50 % der Fläche zu begrünen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche

Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünlandfläche / Wiese zu nutzen. Aufschüttungen, die nicht für die geforderte Anpassung der Geländeoberfläche im Übergang zu der Wohnbebauung erforderlich sind oder Abgrabungen sind dort ausgeschlossen.

Pflanzgebot / Heckenanpflanzungen

Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche auf den privaten Grundstücken ist mit einer zweireihig versetzten Reihe aus Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuchen (*Carpinus betulus*) in der Qualität 2xv (2fach verpflanzt). oB.(ohne Erdballen), 125 cm -150 cm (über 125 cm Wuchshöhe) zu bepflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Zäune sind in dieser Fläche nur als transparente Drahtzäune -von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt.

1.11 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die Betreiber der Entsorgungsanlagen. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzungen sicherstellen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a.) Firstrichtung, Firsthöhe, Traufhöhe

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfist und dem Hauptfist ist ein Abstand von mind. 1,25 m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

b.) Dachform und Dachneigung

Im gesamten Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer ausschließlich als gegenläufiges, versetztes oder Doppel-Pultdach zugelassen. Geneigte Dachflächen sind an einem Gebäude nur mit der gleichen Dachneigung zulässig.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen oder Bauteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich. Bei aneinanderggebauten Garagen sind gleiche Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

c) Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Vorbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) sowie Vorbauten dürfen 60% der Hausbreite (Traufseite) nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,25 m (lotrecht gemessen) zum First (höchster Punkt des Daches) einhalten.

Hausvorbauten sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig, wobei ein Abstand von 1,25 m (lotrecht gemessen) zum First einzuhalten ist.

Dachaufbauten für Spitzbodenräume (Dachraum über einem Dachgeschoss) sind ausgeschlossen.

Bei Doppelhäusern müssen die Vorbauten und die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

2.2 Materialien und Farbgebung

a)Wohngebäude

Als Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich rotes Sicht-/ Verblendmauerwerk in Anlehnung an die Farbtöne 3003, 3007, 3009, 3013, 3016, 8012 des Farbregisters des RAL-Institutes zulässig. Pro Gebäudeseite können max. 25 % der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hochglänzende und spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein.

b)Dachflächen

Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen, Dachziegeln od. Dachsteinen in den Farben rot oder braun, in Anlehnung an die Farbtöne 3003, 3009, 3013, 3016, 8012 des Farbregisters des RAL-Institutes einzudecken. Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

Bei der ebenfalls zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen.

2.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune -von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 1,00 m über der angrenzenden öffentlichen Fläche beschränkt. Zur Anpflanzung sind nur heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

3. Hinweise

a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

c) Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass eine Sondierung der Fläche insgesamt erforderlich ist. Die Überprüfung der Gesamtfläche wird vor Baubeginn erfolgen.

d) Überflutungsschutz / Rückstausicherung

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlichen Retentionstraum im öffentlichen Straßenraum bereitzustellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswege vorzusehen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Zur Einhaltung dieser Vorgabe sind die fertigen Erdgeschossfußböden auf eine Höhe von 0,25 – 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße anzulegen.

e) Aufgrund der inhomogenen Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände ist für die Bereiche der künftigen Wohnhäuser eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

f) 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, nach vorheriger Terminabstimmung eingesehen werden.