

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGEBETZUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA - WA₅ (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA₁ - WA₅ die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 - Gartenbautriebe
Nr. 5 - Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Allgemeines Wohngebiet WA₅ (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO innerhalb des WA₅ die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
Nr. 5 - Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugspunkt der Festsetzungen ist die mittlere Höhe der Oberkante des anliegenden öffentlichen Verkehrsmittel unmittelbar angrenzenden an das Grundstück. Bei Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsnetze beliebige Flächen (GFL-Flächen) ist jeweils die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsmittel im Bereich des Anschlusses der für die Erschließung erforderlichen GFL-Fläche.

2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Traufes als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.
Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern und ohne zurückspargendem Geschoss oder Staffelgeschoss gilt die höchstzulässige Schnittlinie als Traufhöhe.

2.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen und dem Bezugspunkt.
Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern und ohne zurückspargendem Geschoss oder Staffelgeschoss gilt die höchstzulässige Schnittlinie als Firsthöhe.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in allen Allgemeinen Wohngebieten auf zwei Wohn-Einheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 & BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Anfallarbeiten im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenanliegender Baugrenze und deren gesachter straßenanliegender Verengung bis zur seitlichen Grundabschneidung vorzulassen.
Abfallbehälter sind einzuhäuser oder allseitig einzuzüngen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Garagen und Carports sind innerhalb der WA₁ - WA₅ nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der WA₁ und WA₅ im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gesachter Verengung bis zur seitlichen Grundabschneidung und der hinteren Grundabschneidung ausgeschrieben.
Grenzen Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 0,50 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,50 m oder mit Rasen- und Kletterpflanzen erforderlich.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die mit GFL-, GFL-gemeinschaftlichen Flächen verbundenen folgende Rechte festgesetzt:
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber von Versorgungsleitungen.

7. Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzung des Lärmempfindlichen (LPB I) und II müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Audiometrie) im Sinne des § 48 BauNVO die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/1/1/19 Schallschutz im Hochbau Tabelle B erfüllt werden.
Nach außen abschließende Umfassungsbauweise sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:
Lärmpegelbereich erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß nach DIN 4109 lüftungsbefreiend lüftungsbefreiend außerhalb erf. Rw, res. [dB(A)]
II 56 - 60 Wohnung 30
61 - 65 Büroräume 30
III In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzung der Lärmpegelbereiche I und II mit Absicherung zum schädlichen Wirtschaftsweg schalldämmende Lüftungsvorrichtungen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden außerhalb des LPB II liegen.
7.2 Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauweise angestrebter werden können.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Private Grünflächen
Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist als extensive Grünlandfläche / Wiese zu nutzen. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art ist ausgeschlossen.

8.2 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 19 Einzelbäume heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 1, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, auf den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Abweichungen von diesen Standorten sind bis zu 2,00 m zulässig. Innerhalb eines Straßenabschnittes sind Bäume einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Umpflanzungen zu versehen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
Innerhalb der WA₁ - WA₅ ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einseitige Stellflächen, 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste 3 in maximal 2,00 m Höhe zu erstellen und zu erhalten.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Fläche ist eine Anlage für die Regenrückhaltung vorzusehen. Zusätzlich ist innerhalb der Fläche der Standort eines Schmutzwasserzweckes zulässig. Die Randbereiche sind in einer Gesamtlänge von 300 cm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Ein notwendiger Bewirtschaftungsweg ist in wassergebundener Decke auszuführen. Nicht genutzte oder bebaute Flächenbereiche sind als Extensivweiden anzulegen.
Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Flächen sind Straßenseitengrün in naturnahem Ausmaß anzulegen. Die Flächen sind in einer Gesamtlänge von 1.000 cm mit Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht genutzte oder bebaute Flächenbereiche sind als Extensivweiden anzulegen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB

1. Stellung baulicher Anlagen
Die festgesetzten Stellungen baulicher Anlagen entsprechen den Firstrichtungen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. Baukörpergestaltung
2.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
2.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestaltliche Einheit begrifflich, Material und Farbe auszubilden.

3. Materialien und Farbgebung
3.1 Wohngebäude
Die Außenwände des Wohngebäudes sind im Bereich der WA₁ und WA₅ als Verblendsmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen:
- grau-antrazit 7015, 7016, 7024 und 7031
Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwände mit anderen Materialien gestaltet werden. In den WA₁ bis WA₅ sind generell nur zurückhaltende nicht grelle Farbgebungen zulässig.
3.2 Garagen und andere Nebengebäude
Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich der WA₁ - WA₅ in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Aneinander gebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung zulässig.

4. Dachgestaltung
4.1 Putzflächen sind nur im Bereich der Baufenster mit Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen zulässig.
4.2 Putzflächen sind auch mit Gegenputz oder mit einer maximal 3,00 m tiefen Dachterrasse auf der Hochseite des Putzflächen zulässig.
4.3 Im Bereich des nördlichen WA₁ und des WA₅ sind keine Dachformen vorgegeben. Ansonsten sind nur die Dachformen entsprechend des Einstrahlens in den jeweiligen Bauformen zulässig.
4.4 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegel- oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben auszuführen:
- grau-antrazit 7015, 7016, 7024 und 7031
- schwarz 3009, 6012
Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig.
4.5 Anlagen zur solarthermischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.
4.6 Untergrundbauteile baulicher Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

5. Dachaufbauten
5.1 Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Traufhöhe nicht überschreiten.
5.2 Dachaufbauten sind nur als Schiepegiebel-, Flachdach- oder Giebeldach zulässig.
5.3 Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.
5.4 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Giebeln einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
5.5 Bei Dachneigungen unterhalb von 30° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

6. Gestaltung der Freiflächen
Bereiche zwischen straßenanliegender Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind bis auf Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

7. Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf den straßenangewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
Im Bereich des WA₁ und der WA₅ darf die Hecke zu öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Ansonsten sind Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Erste Entdeckungen sind dem Leiter der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler, Münster, mitzuteilen und die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzeigen. Die Entdeckungslage ist auf dem Gelände in unveränderlichem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

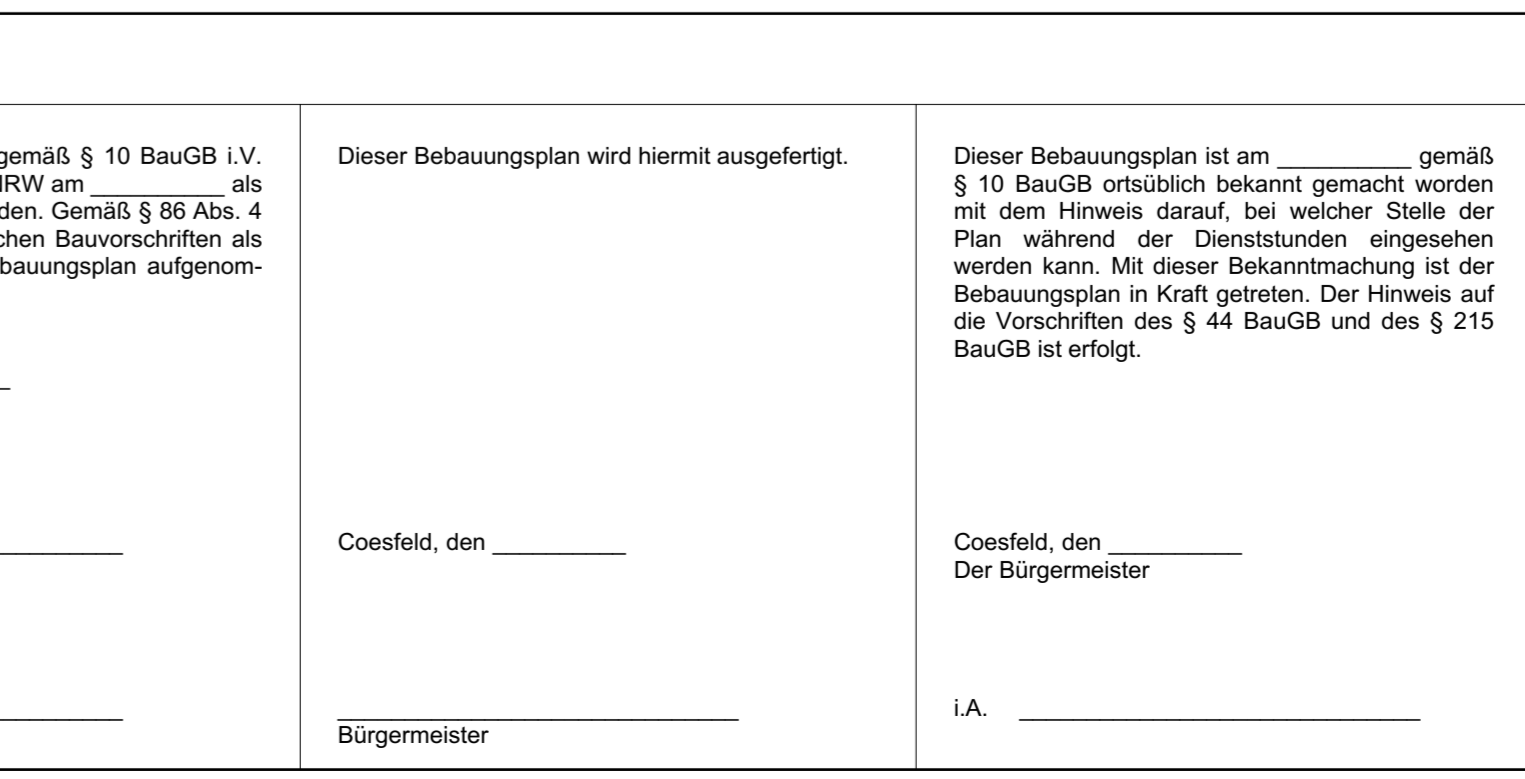
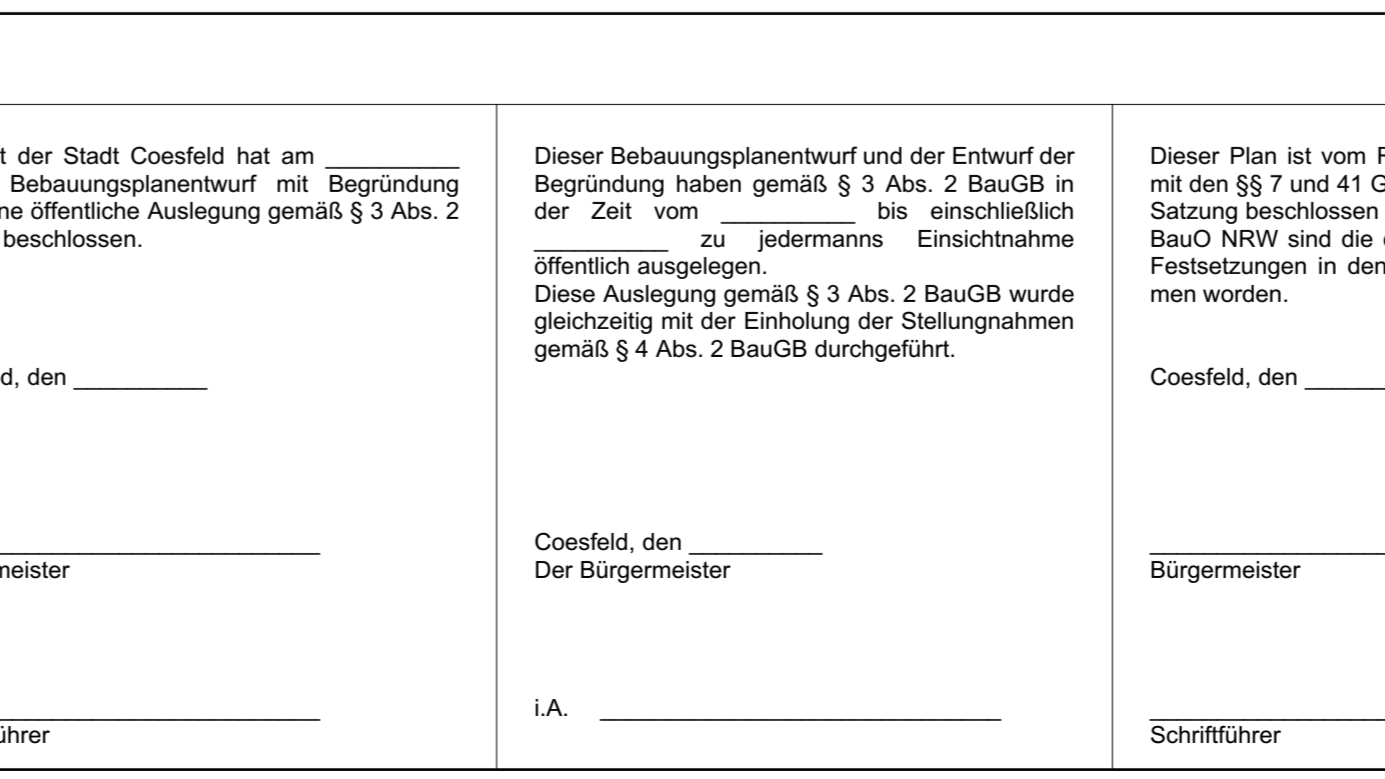
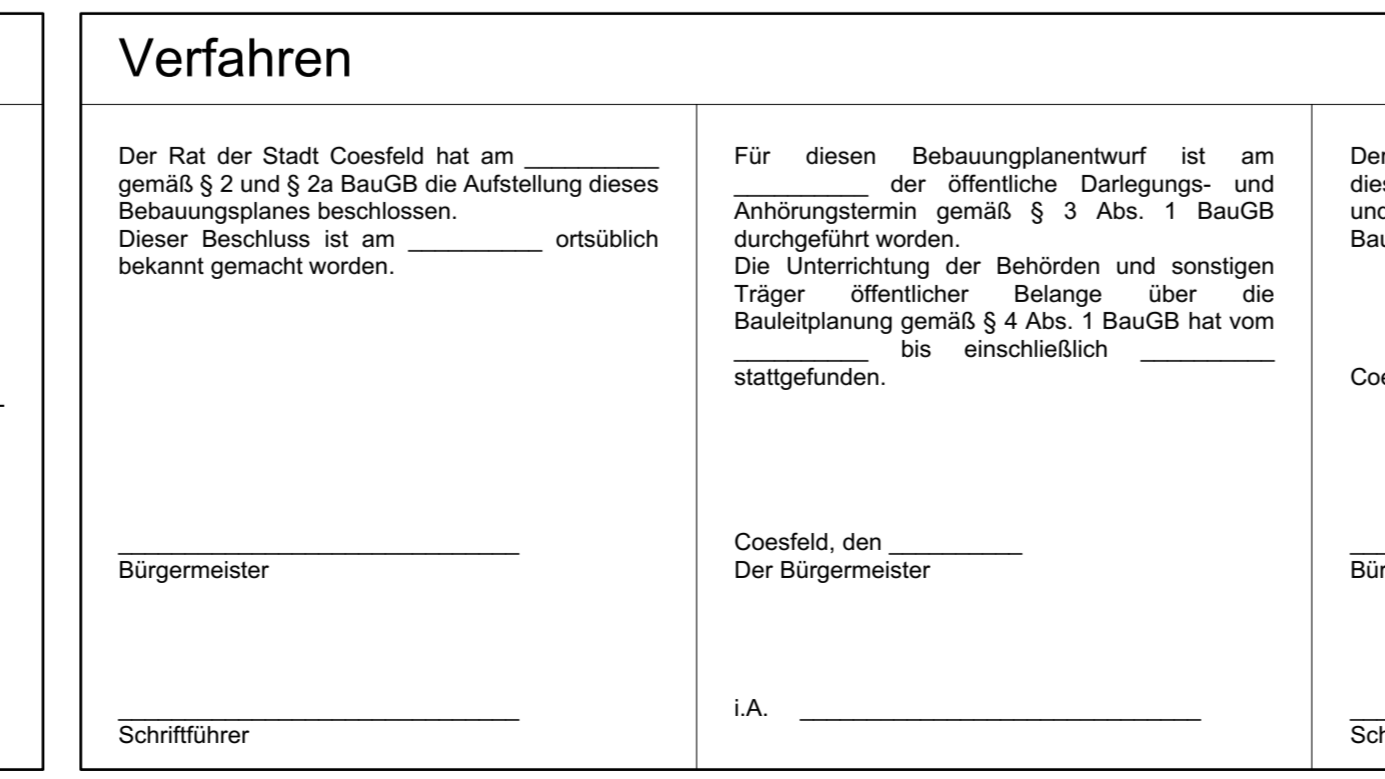
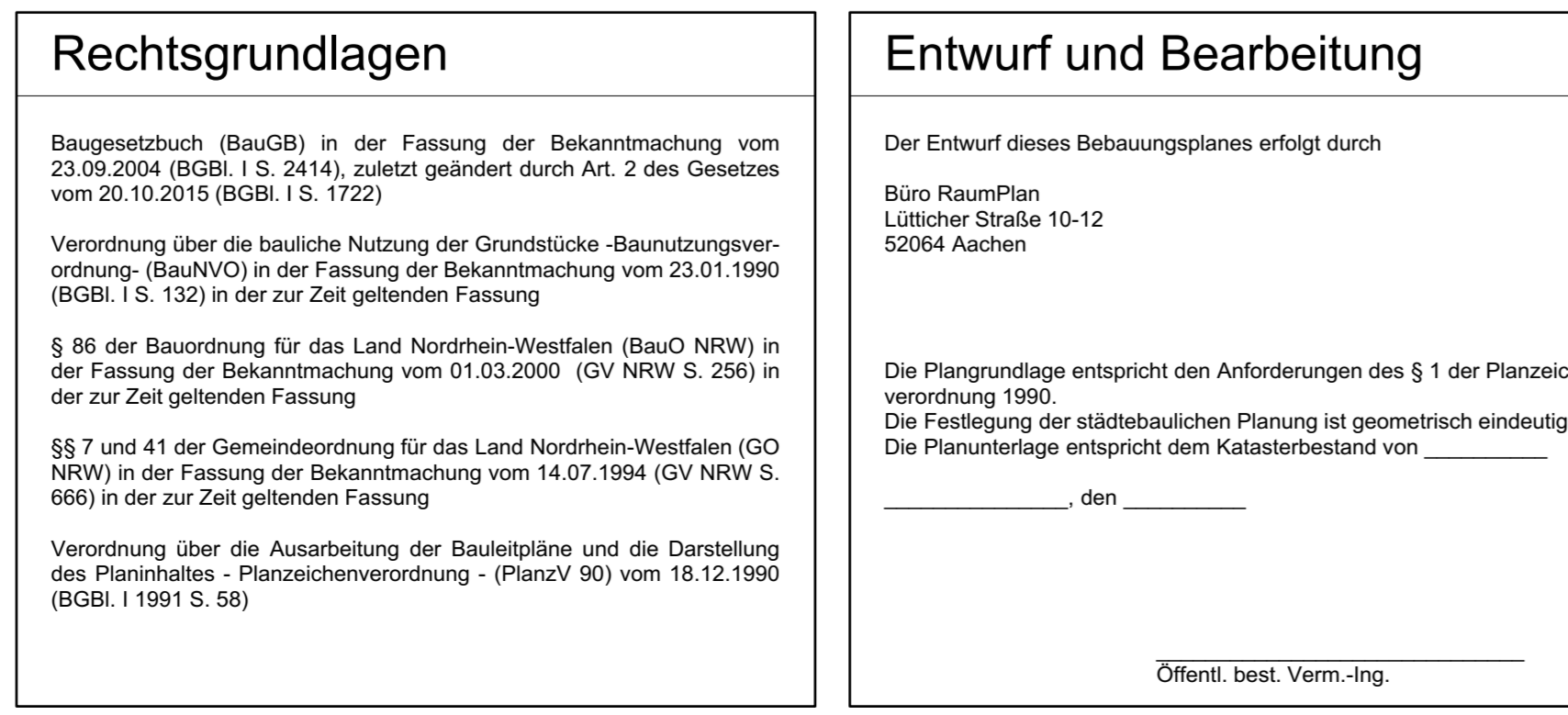
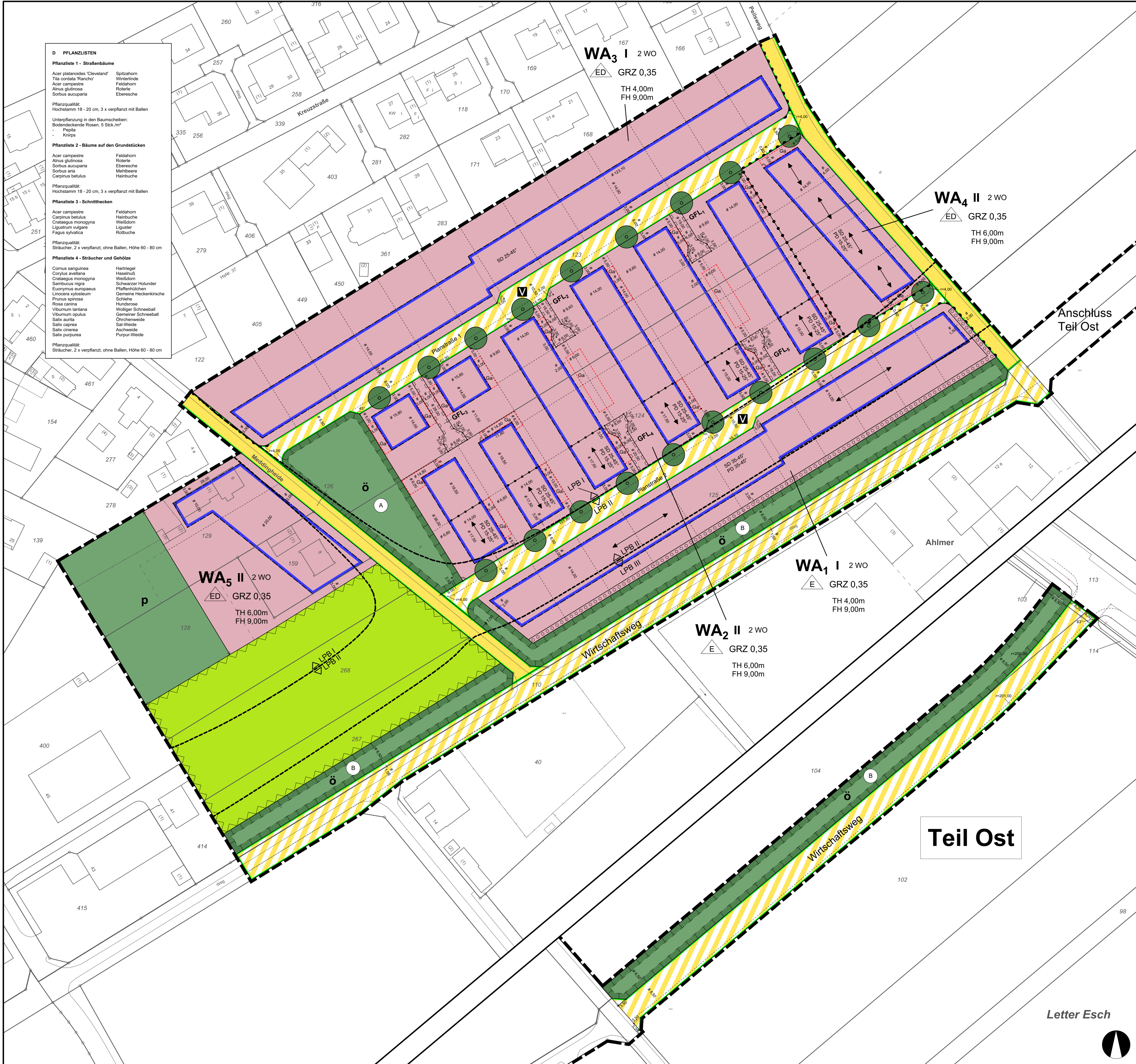
2. Kampfmittelevorkommen
Das Vorkommen von Kampfmittelevorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittelevorkommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelevorkommensdienst zu verständigen.

3. Niederschlagswasser
Unbelastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen ist dem Regen-/Schalldämmbehälter innerhalb des Planungsbereiches zuzuleiten.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Baugrundstücken in Zisternen gesammelt und z.B. für die Grünflächenbewässerung oder in Brauchwasserversorgungen genutzt werden.

4. Überflutungsschutz
Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückfluten zu schützen.
Um die zukünftigen Gebäude auf naturnahem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschosses mindestens 20 cm höher als die Entwässerungsoberfläche zu legen.
Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

5. Plandarstellung
Geschichtliche dargelegte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Rechtsgrundlagen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erakte und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 6, 48553 Coesfeld, eingesehen werden.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, § 4 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)

WA₁ Allgemeines Wohngebiet
2 WO Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 6,00m maximale Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt
FH 9,00m maximale Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Wirtschaftsweg Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Area without entry and exit

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
ö Öffentliche Grünfläche
p Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

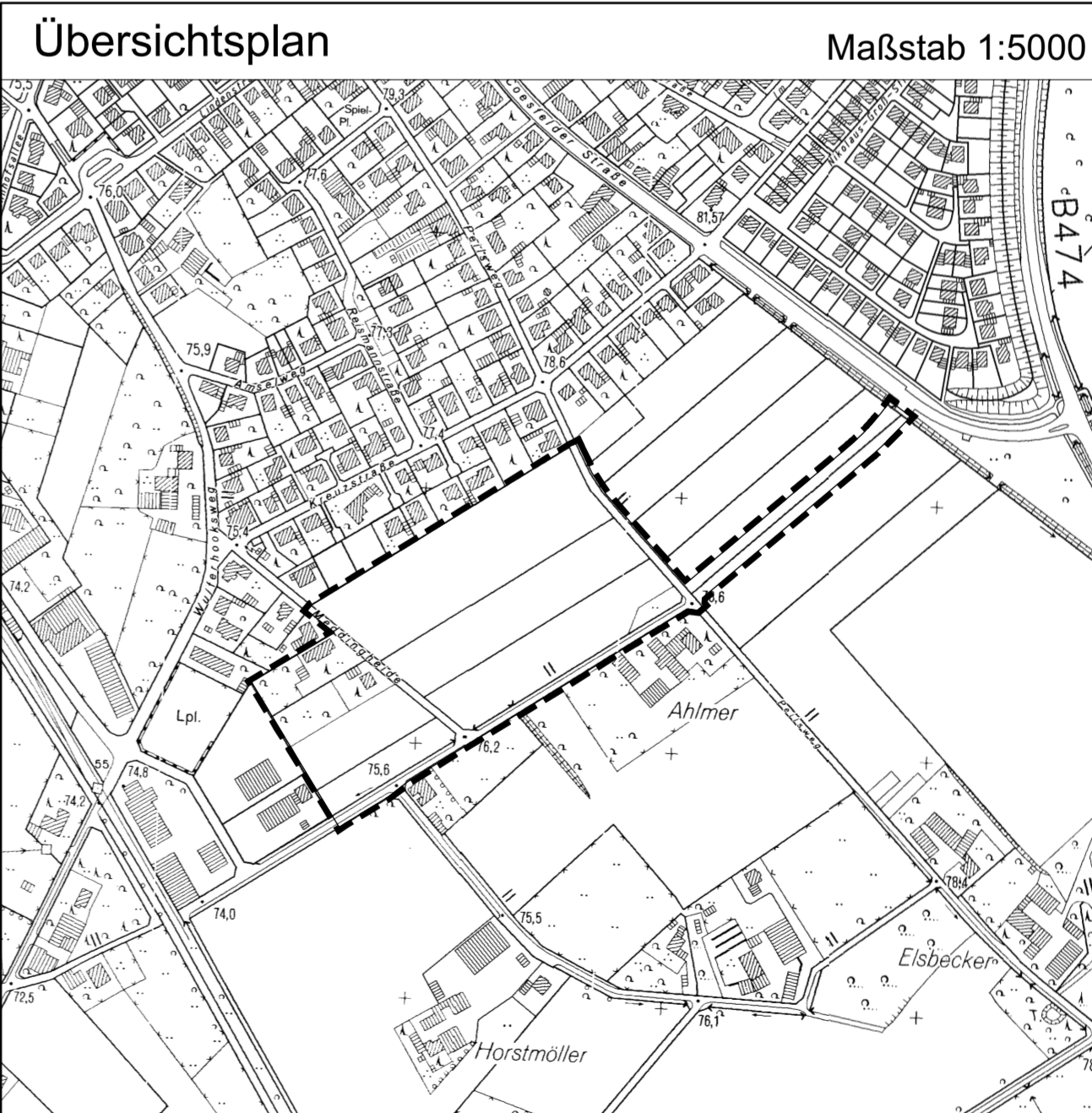
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A siehe textl. Festsetzungen unter A 10.
Anzupflanzender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
GFLi Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (siehe textliche Festsetzungen unter A 6.)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzungen und Bauweisen
Abgrenzung unterschiedlicher bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB I - III)
Vorschlag Parzellierung oder Verkehrsflächenunterteilung
Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach) mit minimaler und maximaler Dachneigung in Grad

Bestandsgaben

342 279 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
41 Gebäude mit Hausnummer



Übersichtsplan
Maßstab 1:5000

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 137 -Wohngebiet Meddingheide I-

Gemarkung Lette Flur 15, 17
Maßstab 1:500
Entwurf