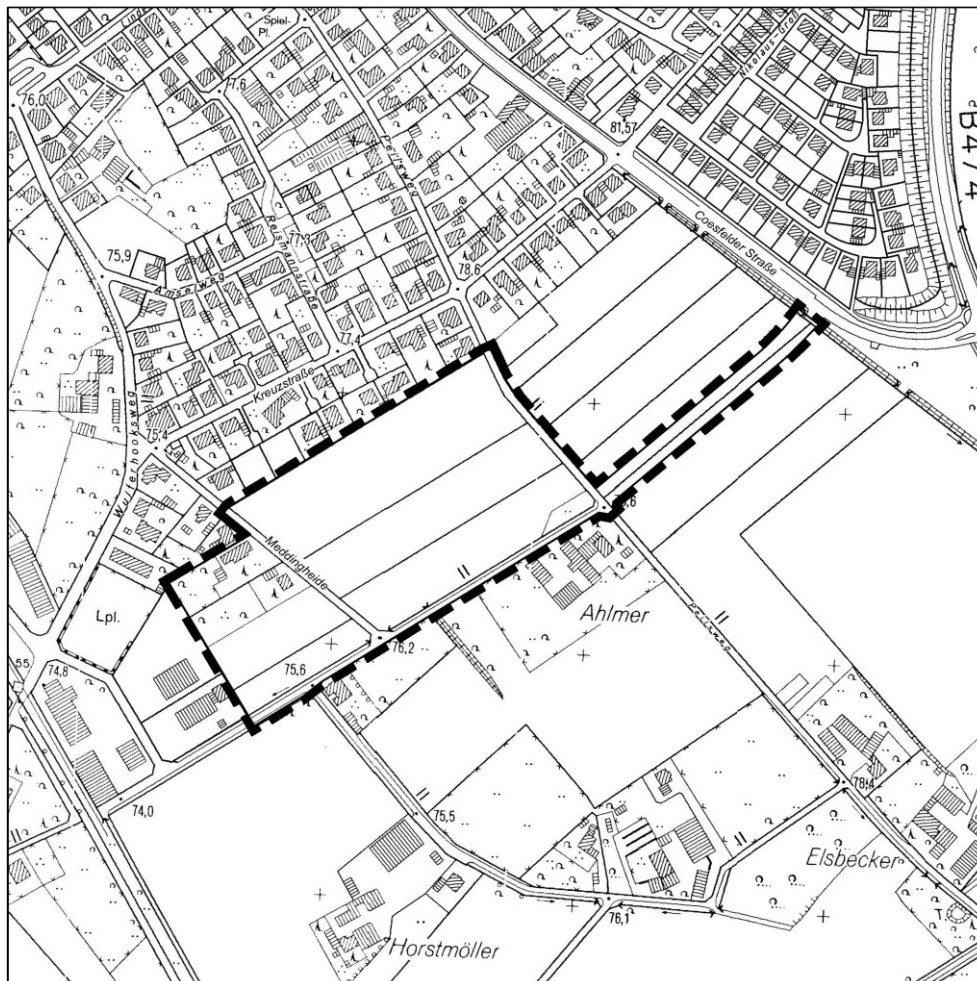


**BEBAUUNGSPLAN NR. 137
-WOHNGEBIET MEDDINGHEIDE I-**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



STAND 07. JUNI 2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 137 -WOHNGEBIET MEDDINGHEIDE I-

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

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

Allgemeine Wohngebiete WA₁ - 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 – Gartenbaubetriebe

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-, First- oder Gebäudehöhen bestimmt. Bezugspunkt der Festsetzungen ist für die WA₁ - WA₄ die mittlere Höhe der Oberkante der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar angrenzend an das Grundstück. Bei Erschließung über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (GFL-Flächen) gilt jeweils die Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Anschlusses der für die Erschließung erforderlichen GFL-Fläche. Innerhalb des WA₅ gilt jeweils die mittlere Höhe des Wallfußes unmittelbar angrenzend an das im WA₅ gelegene Grundstück als Bezugspunkt.

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern mit und ohne zurückspringendem Geschoss oder Staffelgeschoss gilt die höchstgelegene 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 Pultdächern gilt die Differenz zwischen der Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses und dem Bezugspunkt.

Die Firsthöhe gilt auch als maximale Höhe für Anlagen, die keine Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO NRW sind.

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 Wohneinheiten 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 Abstandflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter straßenparalleler Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

5. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der hinteren Grundstücksgrenze ausgeschlossen. Grenzen Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 0,60 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,60 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL₁ - GFL₇ gekennzeichneten Flächen werden folgende Rechte festgesetzt:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für die mit GFL₈ gekennzeichnete Fläche wird folgendes Recht festgesetzt:

- Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

- 7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) II und III müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorüber-

gehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) 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'w, res. [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche II und III mit Ausrichtung zum südlichen Wirtschaftsweg sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in Fassaden außerhalb des LPB II liegen.

- 7.2 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämm-Maße für Außenbauteile angesetzt werden können.
- 7.3 Innerhalb des WA₅ sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauO NRW, wie z.B. Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, u.ä.) generell ausgeschlossen.

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

8.1 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall

Die als privat oder öffentlich festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren zu überlassen. Es ist eine entsprechende Einsaat mit einer Gräser- / Wildkräutermischung vorzunehmen. Anpflanzungen sind zulässig, solange die Stabilität des Walls nicht beeinträchtigt wird.

8.2 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 22 Einzelbäume heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 1, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, auf den vorgegebenen Standorten zu pflanzen. Abweichungen von diesen Standorten sind bis zu 3,00 m zulässig. Innerhalb eines Straßenabschnittes sind Bäume einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Pro neu gebildetem Baugrundstück ist 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 einreihige Schnitthecken, 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste 3 in maximal 2,00 m Höhe zu entwickeln 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 im Kreis gekennzeichneten Fläche ist eine Anlage für die Regenrückhaltung vorzusehen. Zusätzlich ist innerhalb der Fläche der Standort eines Schmutzwasserpumpwerkes zulässig. Die Randbereiche sind in einer Gesamtfläche von 300 qm 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 bepflanzen Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.

Innerhalb der mit B im Kreis gekennzeichneten Flächen sind Straßenseitengräben in naturnahem Ausbau anzulegen. Die Flächen sind in einer Gesamtfläche von 1.000 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht genutzte oder bepflanzen Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.

Innerhalb der mit C im Kreis gekennzeichneten Fläche ist eine Versickerungsmulde anzulegen. Die Fläche ist mit einer Gräser- / Wildkräutermischung für feuchte Lagen einzusäen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VER- BINDUNG MIT § 9 BauGB

1. Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Stellungen baulicher Anlagen entsprechenden 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 gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

3. Materialien und Farbgebung

3.1 Wohngebäude

Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind im Bereich der WA₁, WA₃ und im südlichen Baufenster des WA₅ als Verblendmauerwerk in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben herzustellen

- rot: 3002 - 3005
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031

Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen 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 des Plangebietes 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 Pultdächer sind nur im Bereich der Baufenster mit Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen zulässig.

4.2 Pultdächer sind auch mit Gegenpult oder mit einer maximal 3,00 m tiefen Dachterrasse auf der Hochseite des Pultdaches zulässig.

4.3 Im Bereich des nördlichen WA₂ östlich der Meddingheide, des WA₂ westlich der Meddingheide und im WA₅ sind keine Dachformen vorgegeben. Ansonsten sind nur die Dachformen entsprechend des Einschriebes in den jeweiligen Baufenstern zulässig.

- 4.4 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken
- grau-anthrazit: 7015, 7016, 7024 und 7031
 - rot-braun: 3009, 8012

Für untergeordnete Bauteile sind andere Abdeckungen zulässig.

- 4.5 Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.
- 4.6 Untergeordnete bauliche 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 Trauflänge nicht überschreiten.
- 5.2 Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.
- 5.3 Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.
- 5.4 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten 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 straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind bis auf Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
- 7.2 Mit Ausnahme des WA₂ östlich der Meddingheide darf die Hecke zu öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Innerhalb des WA₂ östlich der Meddingheide sind zu den Planstraßen 1 und 2 Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 7.3 Die Abgrenzung der privaten Grundstücke zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwand darf nur durch standorttypische Heckenpflanzungen erfolgen.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

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).

2. Kampfmittelvorkommen

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen ist dem Regenrückhaltebecken bzw. der Versickerungsanlage innerhalb des Plangebietes zuzuleiten.

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. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

5. Plandarstellung

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. 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.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Straßenbäume

Acer platanoides ‚Cleveland‘	Spitzahorn
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

Hochstamm 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Unterpflanzung in den Baumscheiben:

Bodendeckende Rosen, 5 Stck./qm

- Pepita
- Knirps

Pflanzliste 2 – Bäume auf den Grundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzqualität:

Hochstamm 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Pflanzliste 3 – Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm

Pflanzliste 4 – Sträucher und Gehölze

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Linocera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix aurita	Öhrchenweide

Salix caprea
Salix cinerea
Salix purpurea

Sal-Weide
Ashweide
Purpur-Weide

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm