

## **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 folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **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 Traufhöhe bezeichnet das höchstzulässige Maß des Abstandes von Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhautaußenkante. An bestehenden Gebäuden ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe maßgebend.

### **3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die fertige Oberkante Fertigfußboden (OKFF) darf die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche um maximal 0,50 m überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsstraße an der mittleren Grenze zur Grundstückseinfahrt. Sämtliche Geländehöhen im Bebauungsplan sind Höhen über Normalhöhennull (NHN).

### **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen sind maximal zwei Wohnungen im Wohngebäude zulässig.

### **5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Mindestabstand für Garagen zur Verkehrsfläche beträgt 5 m.

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

### **1. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenwandflächen sind als Sicht- und Verblendmauerwerk mit nicht glänzender Oberfläche oder Putz herzustellen.

### **2. DACHFORMEN / DACHNEIGUNG**

Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis max. 55° festgesetzt.

### **3. DACHEINDECKUNG**

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### **5. NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN**

Nebengebäude sowie Garagen sind in Massivbauweise zu errichten. Garagen sind in der Farbgebung der Außenwände den jeweiligen Wohngebäuden anzupassen.

### **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. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege 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. KAMPFMITTEL**

Für das Plangebiet ist bereits eine Luftbildauswertung durchgeführt worden. Die Bauflächen müssen im Zuge der Baugenehmigung vor den Bautätigkeiten sondiert werden.

#### **3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz und durch die privaten Entwässerungsanlagen 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. Um die zukünftigen Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

#### **4. RÜCKSTAUSICHERUNG**

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Dazu wird empfohlen, alle Zutrittsöffnungen unterhalb der Rückstauenebene gegen Überflutung zu sichern.

#### **4. GRUNDWASSER-/ GEWÄSSERSCHUTZ**

Die Nutzung von Erdwärme sowie die Errichtung von Eigenwasserversorgungsanlagen sind hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

#### **5. RECHTSGRUNDLAGEN**

Die der Planung zugrunde liegenden Gesetze können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.