

Bebauungsplan Nr. 17a

„Nachverdichtung Spielplatz Lübbesmeyerweg (Kindertagesstätte) und Adolf-Meyer-Straße“
 Stand: Entwurf zur Offenlage (erster Zwischenstand vom 12.03.2020)

Seite 1 von 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN*(in grau: insb. hier noch Prüfungsbedarf)***A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (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, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (9) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

WA4: Ausnahme von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 (6) BauNVO (insb. GRZ-Überschreitung 0,6 reduzieren auf 0,5?)

1.2.1. Höhenlage der Gebäude

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhen (TH) sowie die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

WA3 Ausnahme TH für den rückwärtigen Bereich prüfen / Ausnahme Unterbrechung durch Zwerchgiebel möglich

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

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Geprüft wird die Festsetzung von Gebäudetypen für das Allgemeine Wohngebiet WA4 mit den zulässigen Dachneigungen, Geschossigkeiten und Höhenangaben:

	Dachform	Geschossigkeit	Dachneigung	Maximale Gebäudehöhe <i>(reale Höhen, Angabe in müNHN nötig)</i>
Gebäudetyp 1	Flachdach	I-II (ggf. nur I)	0-10°	6,50 m
Gebäudetyp 2	Satteldach	I	11-50°	9,50 m
Gebäudetyp 3	Pulldach	I-II (ggf. nur I)	11-25°	6,50 m

1.3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf eine Wohneinheit beschränkt.

1.4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS und NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1. Ruhender Verkehr

1.4.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 (geplante Kindertagesstätte) dürfen Stellplätze (St) und Garagen (Ga) nur innerhalb hierfür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.

1.4.1.2. Auf den Flächen für Stellplätze (St) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig. Auf den Flächen für Garagen (Ga) sind Stellplätze und überdachte Carports zulässig.

1.4.2. Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1, WA 2 WA3 und WA4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten und den Flächen für Stellplätze (St) nicht zulässig.

1.5. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

1.6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.6.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Anlagen mit nicht geneigten Dächern (0-20°) sind extensiv zu begrünen.

Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei

Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden.

1.6.2. Anzupflanzende Bäume

Im Bereich WA 1 und 4 ist pro errichtetes Hauptgebäude ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Acer campestre Feldahorn, Alnus glutinosa Roterle, Sorbus aucuparia Eberesche, Sorbus aria Mehlbeere, Carpinus betulus Hainbuche) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 cm zu pflanzen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 BauO NRW)

1.1. Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen ist Sicht- / Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

Die Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen.

1.2. Dachgestaltung

1.2.1. Material

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

1.2.2. Stellung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen (vorgegebene Firstrichtung traufständig im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA3) gelten nicht für Nebengebäude und dem Vorgarten abgewandte, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes errichtete untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude.

WA2 ggf. Dachform und Dachneigung festsetzen

Die Regelungen zu der Dachneigung gelten nicht für Nebengebäude und dem Vorgarten abgewandte, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes errichtete untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude.

1.2.3. Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 60 % der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachgauben sind nur als Schleppgaube, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

Zum Traufpunkt des Hauptgebäudes (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut) ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens

1,50 m einzuhalten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.3. Gestaltung der Freiflächen und Vorgärten

Sonstige Freiflächen, insbesondere mindestens 50 % des zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartens, sind als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

1.4. Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Trauf-, Firsthöhe und Dachneigung einzuhalten. Von der Einheitlichkeit der Baukörpergestaltung kann bei der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude abgewichen werden.

1.5. Einfriedungen

Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereich sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Solche Hecken können ausnahmsweise auch mit blickdurchlässigen Einfriedungen in gleicher Höhe kombiniert werden.

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

C HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit 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 u. 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. 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.

3. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass im nordwestlichen Grundstücksbereich des Spielplatzes ein Stellungsbereich sowie Bombardierung für die Grundstücke bestehen. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung ist erst vorzunehmen, wenn die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben.

5. ENERGETISCHE SANIERUNG VON GEBÄUDEN

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 (14) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Verklammerung an der Fassade und/oder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Ggf. mögliche Hinweise bzw. textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aus Schallgutachten

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.