

Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr.48b „Wohngebiet Markenweg“



Stand: 20. Mai 2020

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)
 - 1.1 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (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 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO) Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.1 Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Höhe der fertig ausgebauten Erschließungsstraße im mittleren Grundstücksbereich. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.
 - 2.2 Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schnittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten.
 - 2.3 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.
 - 2.4 Die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdachausbildung ist definiert, als die Attika oder Kante.
3. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhausbebauung je Hälfte 300 m² betragen.
4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 (1) und (4) BauNVO)
 - 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00 m und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m), oder mit Rank- und Kletterpflanzen, vorgeschrieben.
 - 4.2 In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 5.1 Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße B525 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w, ges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel In dB(A)
I	bis 55
II	60
III	65
IV	70

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel $L_m > 45$ dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich III, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Das Schalldämm- Maß von Lüftungseinrichtungen /Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7. BEPFLANZUNG UND GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 25 und 26 BauGB) Bäume in der Verkehrsfläche

7.1 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.

7.2 Die öffentliche Grünfläche im Bestand ist einschließlich des Baumbestandes dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall des Baumbestandes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm).

7.3 Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen (auch Vorgärten)

Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

1.1 Firstrichtung, Firsthöhe

Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfist und dem Hauptfist ist bei Einzel- und Doppelhäusern ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

1.2 Dachform und Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.

1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich

sein. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.

2. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

2.1 Wohngebäude

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2.2 Wohngebäude

Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind 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. Es sind generell nur zurückhaltende, nicht grelle Farbgebungen zulässig.

2.3 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. Offene Kleingaragen (Carports) sind auch in anderen Materialien z.B. Holz oder Metall zulässig.

2.4 Dachgestaltung

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 Eindeckungen zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN

3.1 In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune – von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaun Höhe wird in diesem Bereich auf 0,80 m beschränkt. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

3.2 Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind mindestens zu 60% als Grünflächen mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzen anzulegen.

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

3.4 Entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenzen zum angrenzenden Spielplatz, ist anstelle der Heckenanpflanzung die bestehende Mauer zu erhalten. Eine Unterbrechung für den Anschluss des Fuß- und Radwegs an den Spielplatz ist zulässig.

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 privaten Grundstücksflächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen (offene Mulden oder Rigolen-System). Unbelastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

4. ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte der Umbruch landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (15.03. - 15.07.) und Gehölzfällungen nicht während der Zeiten vom 01.03. - 30.09. erfolgen.

5. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

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. 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.

6. RÜCKSTAUSICHERUNG

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

7. BERGBAU

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ‚Coesfeld‘ im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ‚Nordrhein- Westfalen Nord‘.

8. ALTLASTEN

Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

9. PLANDARSTELLUNG

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

10. 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.

11. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

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