

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Coesfeld
Fachbereich 60
z. Hd. Herrn Richter
Postfach 1843

48638 Coesfeld

Abteilung: 361 - Regionalentwicklung u.
Bauleitplanung
Aktenzeichen:
Auskunft: Martina Stöhler
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 219a
Telefon: 02541 / 18-6101 (Ortsnetz Coesfeld)
02594 / 9436-6101 (Ortsnetz Dülmen)
02591 / 9183-6101 (Ortsnetz Lüdinh.)
Telefax: -6199
E-Mail: martina.stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de
Datum: 29.08.02

3. Änderung des Bebauungsplanes „Stadterweiterung Nord-West, Hof Klute“
hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

Sehr geehrter Herr Richter,

zu den o.g. Bebauungsplan nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Der Fachdienst **Niederschlagswasserbeseitigung** äußert:
Die mit Stellungnahme vom 26.06.2002 eingeforderte Ermittlung und Darstellung des Einzugsgebietes des das Baugebiet querenden Wasserlaufes ist noch vorzulegen.

Der Fachdienst **Oberflächengewässer** teilt mit:
Die Anregungen, die im Verfahren gem. § 4 I BauGB gemacht wurden, sollen berücksichtigt werden; somit bestehen von hier keine Bedenken. ✓

Der Fachdienst **Untere Landschaftsbehörde** erklärt:
Die Einwendungen im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden berücksichtigt, somit werden Bedenken nicht weiter vorgetragen. ✓

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stöhler
Stöhler

*Kopie → AWW/ Bitte
kurzfristig erledigen! 2.9.02
RW*



Anlage

Der Leiter des Forstamtes Münster
der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe
als Landesbeauftragter

Forstamt Münster, Sauerländer Weg 7, 48145 Münster

Stadt Coesfeld
Der Bürgermeister
-60-Planung, Bauordnung, Verkehr-
Postfach 18 43

48638 Coesfeld

Telefon: (02 51) 6 08 64-0

Durchwahl: (02 51) 6 08 64-22

Telefax: (02 51) 6 08 64-85

e-mail: poststelle@fa-muenster.
lfv.nrw.de

Auskunft erteilt: Herr Schmiech

Aktenzeichen: 25-05-28.03Schm-Ot
3ÄndBBPLHofKlute2

Datum: 19.07.2002

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75, „Stadterweiterung Nord-West, Hof Klute“
Ihr Schreiben vom 12.07.2002**

Auf meine Stellungnahme vom 03.07.2002, AZ: 25-0528.03Schm-Patz wird hingewiesen.

In Ihrem o.g. Schreiben findet sich die v.g. Forstamtsstellungnahme Berücksichtigung.

Das Forstamt bittet aber darum, dass die Waldumwandlung mit der erforderlichen Ersatzaufforstung nicht nur z.B. in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt wird, sondern auch auf dem Bebauungsplan textlich vermerkt wird.

Weiterhin wird gebeten, dem Forstamt die Waldumwandlungs- und Ersatzaufforstungsfläche baldigst rechnerisch und kartenmäßig nachzuweisen.

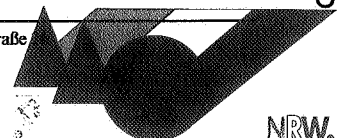
Das Forstamt bittet auch um Übersendung eines dann gültigen Bebauungsplanes.

Im Auftrag

(Schmiech)

Zahlungen an: - Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe - Forstbuchhaltung - 48143 Münster, Schorlemerstraße
- WGZ-Bank, Münster, BLZ 400 600 00, Konto-Nr. 403 213

Landesforstverwaltung





Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-“

1. Erläuterung und städtebauliche Begründung zu der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wurde am 31.07.1998 rechtskräftig. Im damaligen Aufstellungsverfahren sind größere Abschnitte für 2-geschossige Reihenhäuser festgelegt worden. Zusätzlich waren weiter nördlich relativ schmale, dafür aber sehr tiefe Grundstücke geplant. Diese Ausweisung war das Ergebnis des damaligen städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der für diesen Teil des Baugebietes spezielle Bauformen ("Gruppenhausbebauung um einen gemeinsamen Platz" sowie die weitere Ausweisung von 2-geschossigen Reihenhäusern am Rand der Grünzone "Anger") darstellte. Diese Empfehlungen sind in den Bebauungsplan auch so übernommen worden.

Mittlerweile hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Bauformen von den Bauwilligen, auch aufgrund der geänderten Wohnungsbauförderungsbestimmungen, nicht nachgefragt werden. Deshalb ist der Bebauungsplan zu ändern und an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Bei dieser Anpassung hat sich herausgestellt, dass durch eine Verschiebung der westlichen Grenze des Baugebietes eine sinnvollere Grundstücksaufteilung möglich ist. Zusätzlich wurden die Verkehrsflächen neu angeordnet. Ansonsten haben sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 75 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Wohnbauflächen waren schon damals als "Reines Wohngebiet" festgelegt. Bei den umliegenden Grünflächen wird sich lediglich die westlich angrenzende Grünfläche "Loburger Str./Hof Klute" geringfügig reduzieren. Es verbleiben aber nach wie vor großzügige Freiräume um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Der dabei entstehende zusätzliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt wird durch aktuelle Berechnungsverfahren bewertet und mit den

zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Einzelheiten sind der Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung, die als Anlage der Begründung beiliegt, zu entnehmen.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen gelten z.T. auch weiterhin. Sie werden an die geänderte Bebauung angepasst und ergänzt. Aufgrund der Erfahrungen mit dem Bebauungsplan Nr. 75 sind die Festsetzung bezüglich Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zu konkretisieren. Mittlerweile ist festzustellen, dass im Baugebiet z.T. Nebenanlagen vorhanden sind, die sich nicht in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Um dieses in dem Geltungsbereich der 3. Änderung zu vermeiden, wird die Festsetzung getroffen, das Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser zukünftig lediglich bis zu einer Größe von 7,5 m² außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Im Vorgartenbereich sind diese Baukörper grundsätzlich ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Gestaltungsqualität des Wohngebietes beibehalten werden.

Darüber hinaus ist durch die Festsetzung von Heckenanpflanzungen oder Fassadenbegrünungen an Nebenanlagen, Garagen und Carports, die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen eine Förderung der Durchgrünung des Wohngebietes sowie die Verbesserung des Erscheinungsbildes der Baukörper möglich. Wie bereits in dem Bebauungsplan Nr. 75, wird auch für den Änderungsbereich die höchstzulässige Zahl weiterer Stellplätze begrenzt, um zu verhindern, dass der Übergang zwischen öffentlichen und privaten Raum durch versiegelte Flächen übermäßig belastet wird. Die Anzahl der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belasteten Flächen konnte gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan zugunsten von Wohnbaufläche deutlich reduziert werden. Die damals im Randbereich der öffentlichen Grünflächen -Anger- ausgewiesenen großen GFL-Flächen entfallen zugunsten von Wohnbauflächen. Auf diese Art und Weise entstehen nunmehr Grundstücke mit hoher Qualität, die direkt an die öffentliche Grünfläche angrenzen.

Eine weitere Änderung hat sich bei den zu pflanzenden Straßenbäumen ergeben. In den Planstraßen 10, 11 und 12 wird nunmehr die Baumart Feldahorn vorgegeben. Die Änderung resultiert daraus, dass die ursprünglich vorgegebene Baumart Scharlach-Eiche aufgrund ihres Wuchsverhaltens und ihrer Endhöhe zu Problemen führt. Die Baumart Scharlach-Eiche ist für den Straßenbereich nicht geeignet.

In den Bereichen mit festgesetzter Doppelhausbebauung können die Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen auf max. 50 % der jeweiligen Fassadenlängen bis zu 3,50 m überschritten werden. Diese Festsetzung wird zusätzlich aufgenommen, um den Bauherren die Möglichkeit zu bieten, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen auch zu einem späteren Zeitpunkt zu errichten, ohne gegen die Bebauungsplanfestsetzungen zu verstoßen. Um die Maßstäblichkeit zu gewährleisten sind maximale Größen vorgegeben.

Darüber hinaus sind auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 75 gemachten Erfahrungen die Festsetzungen für die Gestaltung der Doppelhaushälften zu konkretisieren. Die Bauherren sind nunmehr verpflichtet, die Haushälften nicht nur anzugleichen, sondern die gleichen Materialien und Baukörperformen zu verwenden. Diese strengen Festsetzungen sind notwendig, da ansonsten ein architektonisches Auseinanderfallen der Doppelhaushälften nicht zu vermeiden ist.

Die Festsetzungen der Firstrichtungen in einem Teilbereich sowie die Vorgabe der Dachformen und die Festsetzungen zur Anordnung von Nebenfürsten zielen darauf ab, die örtliche Baugestaltungstradition beizubehalten und einzelne Bauzonen auch über die Dachformen gestalterisch zu verknüpfen. Die gleiche Absicht wird durch die zonenweise Festsetzung von Fassadenmaterial unterstützt. Zwar ist ein vielfältiges architektonisches Erscheinungsbild möglich aber durch die Einschränkung der Bandbreite der Farbgebung sowohl der Dächer als auch der Fassaden, ist ein optischer Zusammenhang und ein gestalterisches Zusammenbinden innerhalb des Baugebietes zu erreichen.

Die Freistellung der Farbgebung in der Zone H begründet sich durch die Möglichkeit, sehr individuelle Gestaltungsabsichten nicht grundsätzlich auszuschließen. Durch die Zonierung wird erreicht, dass die städtebauliche Qualität bestehen bleibt. Bezüglich der möglichen Dachausbauten wurde neu festgelegt, dass diese bei Dachneigung unter 35° nicht zulässig sind. Durch diesen Ausschluss wird verhindert, dass ortsuntypische Gestaltungselemente entstehen, die den städtebaulichen Gesamteindruck stören. Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 gelten auch für den Änderungsbereich.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 75 zwischen der "Eleonore-Pollmeyer-Straße" dem Grundstück „Grothues“, Wiedauer Weg 59 und der öffentlichen Grünfläche „Loburger Straße /Hof Klute“.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 geändert worden. Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Gebietsausweisung wird beibehalten. Es erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche. Die angrenzende Grünfläche wird geringfügig reduziert. Da der Flächennutzungsplan als übergeordneter Bauleitplan in seinen Darstellungen jedoch nicht als "parzellenscharf" anzusehen ist, kann durch den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 eine Konkretisierung der Darstellungen erfolgen. Die Entwicklung aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West Hof Klute“ sind eingehende Untersuchungen durchgeführt worden. Die damalige Bewertung ist jetzt als Grundlage (Ausgangszustand) für die Bilanzierung zu verwenden. Aufgrund der Erweiterung der Wohnbauflächen gegenüber den Grünflächen und aufgrund der geänderten Grundstücksaufteilung ist jedoch eine neue Berechnung erforderlich.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die ursprünglichen Grünstrukturen, "Öffentliche Grünfläche -Anger-", "Öffentliche Grünfläche Nord" in ihren Ausmessungen und Festsetzungen beibehalten werden. Die im Plangebiet vorhandene wallheckenartige Anpflanzung wird erhalten und ergänzt. Die versiegelte Fläche wird durch das neue Erschließungssystem und durch den Wegfall der GFL-Flächen im Randbereich der "Öffentlichen Grünfläche -Anger-" deutlich reduziert, sodass insgesamt keine Verschlechterung der ökologischen Situation zu erwarten ist.

Lediglich im westlichen Bereich werden zur besseren Grundstücksaufteilung aus städtebaulichen und planerischen Aspekten kleinere Grünflächen zusätzlich in Anspruch genommen. Der dabei entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch aktuelle Berechnungsverfahren in der beiliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bewertet und mit den Fachbehörden abgestimmt. Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass der Eingriff im Plangebiet selber ausgeglichen werden kann. Diese Tatsache ist aus städtebaulicher Sicht als besonders positiv zu bewerten, da somit die späteren Bewohner des jetzigen Änderungsbereiches direkt von der Vielzahl der Grünflächen profitieren können. Wesentliche Bestandteile der Ausgleichsmaßnahmen sind die umliegenden Grünflächen (ca. 1,6 ha= 25,2 % der Gesamtfläche des Änderungsbereiches) aber auch die Garten- und Freiflächen auf den Baugrundstücken (insges. ca. 2,3ha). Die Verkehrsfläche des Änderungsbereiches ist mit 10,4 % sehr gering.

Die Lage und Anzahl der Querungen der Erschließungsstraßen mit der öffentlichen Grünfläche -Anger- wird, wie mit den Fachbehörden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 abgestimmt, beibehalten. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum und als Übergang zur freien Landschaft ca. 150 Bäume gepflanzt. Zwischen der Loburger Straße und dem Änderungsbereich verbleiben nach wie vor ausreichende Freiräume, die als extensive Grünfläche gestaltet werden. Aufgrund der beschriebenen Situation und dem Rechenergebnis der Bilanzierung sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5. Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 6,44 ha, die sich folgendermaßen in die einzelnen Nutzungen gliedert:

• Verkehrsfläche	0,67 ha	=	10,4 %
• Wohnbaufläche	4,15 ha	=	64,4 %
• Öffentliche Grünflächen	1,62 ha	=	25,2 %
• Gesamtfläche	6,44 ha	=	100%

6. Bodenordnung

Die Bodenordnung ist bereits durch ein Umlegungsverfahren auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt. Die Vermessung dieses Bauabschnittes ist allerdings aufgrund der z.Z. noch vorhandenen Reitanlage nicht durchgeführt worden. Sie wird jetzt nach den Vorgaben des Änderungsplanes umgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine grundlegenden Änderungen des Ver- und Entsorgungssystems notwendig. Da sich die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf geändert hat, müssen jedoch die Leitungssysteme und der Entwässerungsentwurf angepasst werden. Die daraus resultierenden Änderungen werden z.Z. aufgearbeitet und rechtzeitig mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Strassenquerungen mit dem Gewässer wurden jedoch beibehalten. Zusätzliche Belastungen für die Grünflächen und das Gewässer sind unbedingt zu vermeiden. Es ist vorgesehen keine Brückenbauwerke sondern möglichst kurze Verrohrungen, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, einzubauen. Eine Ausnahme sind die 2 Fußgänger- und Radfahrerbrücken, die aber als leichte Holzkonstruktionen mit geringer Breite und Spannweite eine untergeordnete Rolle spielen werden. Die Anordnung dieser beiden Elemente wird an der gleichen Stelle erfolgen wie ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehen. Somit erfolgt auch hier keine Änderung.

Durch Ortssatzung ist der Anschluss an die im Auftrag der Stadt Coesfeld betriebene Müllabfuhr für alle Haushalte vorgeschrieben.

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Coesfeld außer den allgemeinen Verwaltungskosten weiteren Kosten durch die Umplanung des Entwässerungsentwurfes.

Stadt Coesfeld, aufgestellt im Juni 2002
Der Bürgermeister
Fachbereich 60 – Planung, Bauen und Verkehr

Im Auftrag

Martin Richter



Eingriffsbilanzierung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-"

Planungsstand: Mai 2002

Ausgangszustand des Untersuchungsraums (gem. d. Festsetzungen und Bilanzierung d. Bebauungsplanes Nr. 75)

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
	1.2	Verkehrsfläche	4.903 qm	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	2451,7
		Wohnbaufläche	36.771 qm	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	18385,5
	4.5	Öffentliche Grünfläche "Nord"	2.863 qm	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	8589,0
	4.2	Grünfläche "Loburger Straße/Hof Klute"	9.459 qm	4,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	4,0	37836,0
	7.2	Angergraben (Grabenparzelle)	2.344 qm	7,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	7,0	16408,0
	4.5	Grünfläche "Anger"	8.092 qm	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	24276,0
Gesamtfläche:			64.432 qm		Gesamtflächenwert A:						107946,2

Eingriffsbilanzierung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-"

Planungsstand: Mai 2002

Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Fächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor					Gesamtwert	Einzelflächenwert
					aAu	Stö	BV	LB	ges.		
	1.2	Verkehrsfläche	6.720 qm	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	3360,0
	1.2	Wohnbauf. max. überbaubar bei GRZ 0,3 + 50 %	18.667 qm	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	9333,5
	4.1	Gartenfläche / Zier- und Nutzgarten	22.815 qm	2,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0	45630,0
	4.5	Öffentliche Grünfläche "Nord"	4.249 qm	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	12747,0
	7.2	Angergraben (Grabenparzelle)	2.344 qm	7,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	7,0	16408,0
	4.5	Grünfläche "Anger"	8.408 qm	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	25224,0
	2.2	Grünfläche "Loburger Str./ Hof Klute" -Stadttrandw.-	1.229 qm	3,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	3,0	3687,0
Gesamtfläche:			64.432 qm								
Gesamtflächenwert B:										116389,5	
Gesamtflächenwert A:										107946,2	
Gesamtbilanz C:										8443,4	

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Herbert
Feldmann
Dipl.-Ing. Architekt
Architektur - Stadtplanung

Rudolfstraße 10
D 52070 Aachen
Telefon 0241 / 541320
Telefax 0241 / 535749

AUSZUG!

Bebauungsplan Nr. 75

„Stadterweiterung Nord-West“, Coesfeld

Begründung

Anlage 2

Tabelle zur Eingriffsbilanzierung (nach Vereinfachtem Verfahren)

Code	Flächentyp	Bestand			Planung		
		Fläche in m²	Grundwert A	Flächenwert	Fläche in m²	Grundwert B	Flächenwert
	GESAMTGEBIET						
1.2	Verkehrsfläche, incl. Baumstandorte	28,999	0,5	14,500	69,897	0,5	34,949
2.2	Straßenböschung	5,448	3	16,344	in	Öffentl.	Grünfläche
1.2	Wohnbaufläche	15,246	0,5	7,623	89,869	0,5	44,935
1.2	Hofffläche Hof Klute	7,061	0,5	3,530	7,061	0,5	3,530
3.1	Ackerfläche	317,577	2	635,154			
7.2	„Angergraben“	5,418	7	37,926	3,705	7	25,935
4.5	Öffentl. Grünfläche, incl. Baumstandorte				40,731	3	122,193
4.1	neue Privatgärten				102,318	2	204,636
6.7	„Nördlicher Wallber.“				5,387	6	32,322
3.6	„Obstwiese“				3,388	7	23,716
4.2	Grünanlage Hof Klute				57,392	4	229,568
	GESAMTSUMME	379,748		715,077	379,748		721,784
	VERKEHRSFLÄCHE						
	Ackerfläche	83,243	2	166,486			
7.2	„Angergraben“	5,418	7	37,926	3,705	7	25,935
	neue Verkehrsfläche, incl. Baumstandorte				40,868	0,5	20,449
	neue Öffentl. Grünfl., incl. Baumstandorte				35,283	3	105,849
3.6	„Obstwiese“				3,388	7	23,716
6.7	„Nördl. Wallbereich“				5,387	6	32,322
	TEILSUMME	88,661		204,412	88,661		208,271
	WOHNBAUFLÄCHE						
	Acker	234,334	2	468,668			
	neue Wohnbaufl.				74,624	0,5	37,312
4.1	neue Privatgärten				102,318	0,5	204,636
4.2	Grünanlage Hof Klute				57,392	4	229,568
	TEILSUMME	234,334		468,668	234,334		471,516



STADT COESFELD

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-"

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Planungsrechtliche Vorgaben	3
3.	Merkmale des Vorhabens	3-4
3.1	Größe des Vorhabens	4
3.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	4-5
3.3	Abfallerzeugung	5
3.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	5
3.5	Unfallrisiken	5
4.	Standort des Vorhabens	5
4.1	Bestehende Nutzung	5
4.2	Reichtum, Qualität u. Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	6-8
5.	Zusammenfassung	8

Anlage

Auszug aus dem
Beb.plan Nr. 75

1. Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan Nr. 75 wurde am 31.07.1998 rechtskräftig. Im damaligen Aufstellungsverfahren wurden größere Abschnitte für 2-geschossige Reihenhäuser festgelegt. Zusätzlich waren weiter nördlich relativ schmale, dafür aber sehr tiefe Grundstücke geplant. Diese Ausweisung war das Ergebnis des damaligen städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der für diesen Teil des Baugebietes spezielle Bauformen ("Gruppenhausbebauung um einen gemeinschaftlichen Platz sowie die weitere Ausweisung von 2-geschossigen Reihenhäusern am Rand der Grünzone "Anger") darstellte. Diese Empfehlungen sind in den Bebauungsplan auch so übernommen worden. Mittlerweile hat sich jedoch herausgestellt, dass diese Bauformen von den Bauwilligen, auch aufgrund der geänderten Wohnungsbauförderungsbestimmungen, nicht nachgefragt werden. Deshalb ist der Bebauungsplan zu ändern und an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Bei dieser Anpassung hat sich herausgestellt, dass durch eine geringfügige Verschiebung der westlichen Grenze des Baugebietes eine sinnvollere Grundstückaufteilung möglich ist. Die angrenzende Grünfläche wird aus diesem Grund reduziert. Es verbleiben aber nach wie vor großzügige Freiräume um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten.

Am 27. Juli 2001 wurde durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen. Aufgrund des Punktes 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes ist für die Änderung des Bebauungsplans eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 3c UVPG erforderlich.

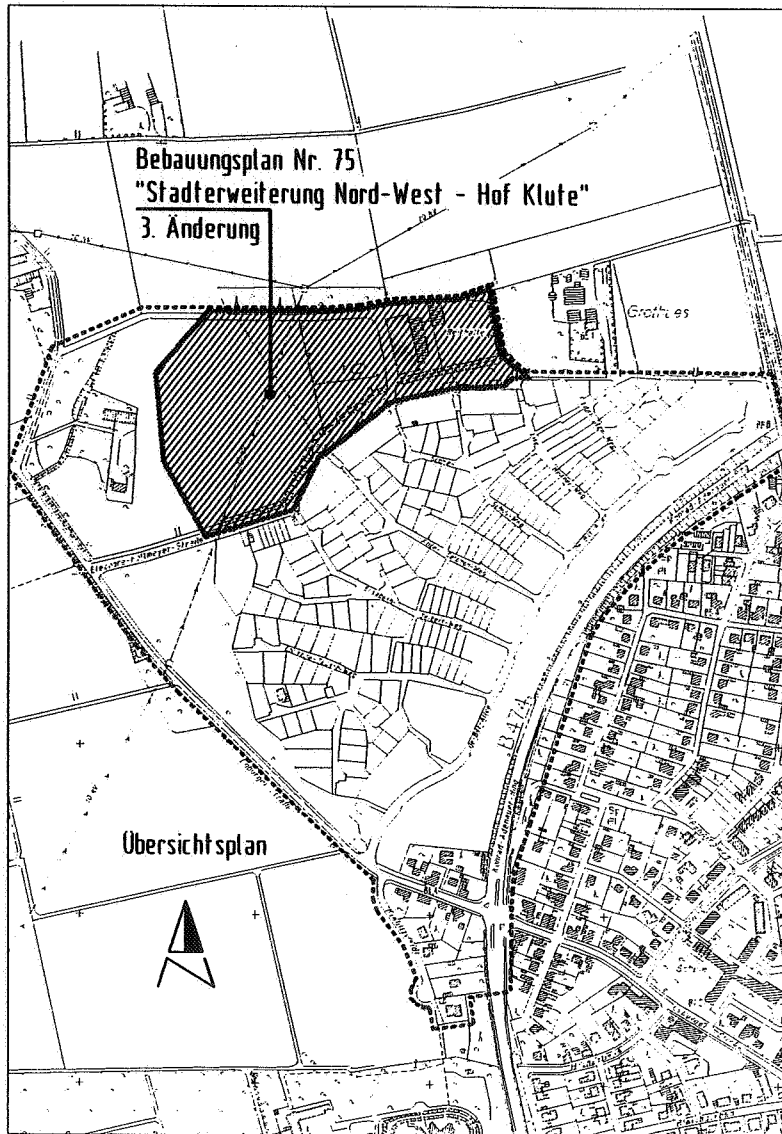
2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 geändert. Er weist Wohnbaufläche aus. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Wohnbaufläche gegenüber der angrenzenden Grünfläche geringfügig erweitert. Da der Flächennutzungsplan als übergeordneter Bauleitplan in seinen Darstellungen jedoch nicht als "parzellenscharf" anzusehen ist, kann durch den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 eine Konkretisierung der Darstellungen erfolgen. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist sichergestellt.

3. Merkmale des Vorhabens

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 75 zwischen der Eleonore-Pollmeyer-Straße, dem Grundstück „Grothues“ Wiedauer Weg 59 und der öffentlichen Grünfläche "Loburger Straße / Hof Klute"

Übersichtsplan



3.1 Größe des Vorhabens

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6,5 ha. Die in dem Bebauungsplan Nr. 75 enthaltenen Grünflächen "Anger" incl. Gewässer und die Öffentliche Grünfläche "Nord" werden in ihren Abmessungen beibehalten bzw. durch weiteres Grün vergrößert. Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche verringert sich die Grünfläche "Loburger Str./ Hof Klute" um ca. 1 ha.

3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich enthält sowohl im nördlichen als auch im östlichen und südlichen Bereich größere Grünflächen, die aber auch im Bebauungsplan Nr. 75 bereits enthalten sind. Lediglich im westlichen Teil wird die öffentliche Grünfläche zusätzlich in Wohnbaufläche umgewandelt. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde der konkrete Ausgleichsbedarf ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass der Eingriff

durch entsprechende Festsetzungen im Plangebiet selber ausgeglichen werden kann. Der gesamte Änderungsbereich wird als reines Wohngebiet festgeschrieben. Die Bebauung erfolgt in ein- max. zwei-geschossiger Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 werden durch die Grün- und Freiflächen innerhalb des Änderungsbereiches sowie an den Rändern des Wohngebietes ökologische Freiräume und harmonische Übergänge zur freien Landschaft geschaffen, die den positiven städtebaulichen Gesamteindruck unterstützen.

Bereits bei dem Aufstellungsverfahren (B 75) haben umfangreiche Abstimmungen mit den Fachbehörden stattgefunden. Die damals vereinbarten Regelungen werden beibehalten. Aus diesem Grund ist auch die Lage der Querungen der öffentlichen Grünfläche „Anger“ nicht verändert worden. Die Anzahl der Querungen wurde ebenfalls nicht erhöht. Die Länge der Verrohrungen wird möglichst kurz gehalten.

3.3 Abfallerzeugung

Da es sich bei dem Bereich um ein reines Wohngebiet handelt, ist nicht davon auszugehen, dass außer dem üblichen Hausmüll weitere Abfälle anfallen. Durch Ortssatzung besteht ein Anschlusszwang für die Müllentsorgung.

3.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Der gesamte Bereich wird durch 3 Wohnstraßen, ausgewiesen als verkehrsberuhigte Bereiche, erschlossen. Die Verkehrsflächen werden als Pflasterflächen hergestellt. Von den in dem Gebiet entstehenden Wohnhäusern werden keine Lärmimmissionen oder sonstige Umweltverschmutzungen oder Belästigungen ausgehen.

3.5 Unfallrisiken

Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt, dessen Erschließungsstraßen in verkehrsberuhigter Form als Wohnstraßen und Wege hergestellt werden sind keine besonderen Unfallrisiken oder Gefahrenquellen vorhanden.

4. Standort des Vorhabens

4.1 Bestehende Nutzung

Das Gebiet wird zz. landwirtschaftlich bzw. ein Teil der Flächen als Reitanlage genutzt. Durch den Bebauungsplan Nr. 75 wurde der Gesamtbereich bereits überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Wohnbauflächen sind von Grünflächen umschlossen. Soweit erhaltenswerte Grünbestandteile im Geltungsbereich vorhanden sind,

werden diese durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen geschützt. Prägende Einzelbäume werden konkret festgesetzt.

4.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

- **Wasser**

Auf Grund der vorhanden Untersuchungen ist mit sehr hohen Grundwasserständen aber auch mit sehr stark wechselnden Bodenverhältnissen zu rechnen. Es wurden Grundwasserstände in unregelmäßigen Abständen bis zu 1 m unter Gelände/Oberkante vorgefunden. Aus diesem Grund wurde auch die direkte Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken ausgeschlossen. Da durch die Bauvorhaben jedoch kein dauerhafter Eingriff in die Grundwasserverhältnisse zulässig ist, müssen die Baukörper dieses durch bauliche Maßnahmen berücksichtigen. Ein dauerhaftes Absenken des Grundwasserstandes ist aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht zulässig.

Nach Umsetzung des Vorhabens verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Belange des Wasserhaushaltes.

- **Boden**

In dem Plangebiet sind natürlich gewachsene Bodenprofile vorhanden. Bislang wurden lediglich im Bereich des jetzigen Reithallengrundstücks Bodenveränderungen vorgenommen. Ansonsten handelt es sich um Flächen die landwirtschaftlich genutzt werden. Konkrete Hinweise auf eine Vorbelastung durch Altlasten liegen nicht vor.

Aufgrund des beschriebenen Zustandes verbleibt nach Umsetzung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

- **Klima**

Das vorhandene Lokalklima des Standortes ist durch die allgemeine Lage im besiedelten Raum mit einer hohen Durchgrünung geprägt. Durch die Erhaltung der kleinklimatisch ausgleichend wirkenden großgrünigen Laubbäume wird der Eingriff in das Kleinklima minimiert.

Das Kleinklima wird durch die neu entstehenden Wohnbaukörper nur unwesentlich verändert. Es erfolgen keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Kleinklima.

- **Lufthygiene**

Die Lufthygiene wird insbesondere durch das Verkehrsaufkommen bestimmt. Da es sich jedoch um ein reines Wohngebiet handelt, ist von

sehr geringen Verkehrsbelastungen auszugehen. Die Straßenverkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) ausgeschildert. Durchgangsverkehr ist aufgrund der als Sackgassen geplanten Wohnstraßen nicht möglich.

In dem Verhältnis zu den lufthygienischen Belastungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für das Umfeld kommt.

- **Arten und Biotopschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind die vorhandenen Biotopstrukturen durch Fachbüros untersucht worden. Soweit möglich wurden die vorhandenen Gehölze und sonstigen Grünflächen im Bebauungsplan gesichert. Teilweise erfolgt eine Vergrößerung der Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung. Lediglich die öffentliche Grünfläche "Loburger Straße/Hof Klute" wird aus städtebaulichen und gestalterischen Aspekten in ihrer Größe reduziert. Das so entstehende Biotopwertdefizit wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut, Arten und Biotopschutz nach der Umsetzung der Planung zu erwarten.

- **Orts- und Landschaftsbild**

Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da es sich lediglich um eine Änderung der Grundstückszuschnitte und der möglichen Bebauung handelt finden keine negativen Änderungen statt.

Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild durch das Vorhaben zu erwarten sein.

- **Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorzufinden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen, somit sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Schutzgut Sach- und Kulturgut mit der Umsetzung der Planung zu erwarten.

- **Mensch**

Die angrenzenden Wohnnutzungen außerhalb des Änderungsbereiches sind bei der Planung zu berücksichtigen. Durch die im Bebauungsplan für die Wohngebäude getroffenen Festsetzungen werden erhebliche negative

Auswirkungen vermieden. Weitere planungsrelevante Problemstellungen sind nicht zu erwarten. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb wird seine Produktion soweit reduzieren, dass keine Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung entsteht. Ansonsten sind aufgrund der vorhandenen Abstände zur Loburger Straße und der dort vorzufindenden Verkehrsmengen keine weiteren Belastungen möglich.

Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Wohnnutzungen zu erwarten.

5. Zusammenfassung

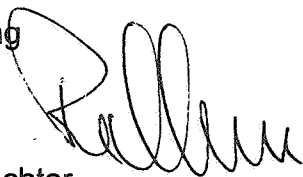
Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG hat ergeben, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Aus diesem Grund besteht im weiteren Änderungsverfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

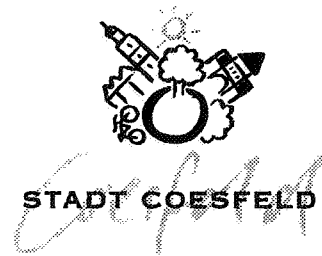
Aufgestellt Stadtverwaltung
Coesfeld im Mai 2002
Fachbereich 60

Im Auftrag

Martin Richter







Textliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West -Hof Klute-“

In Ergänzung zu den Planzeichen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die dazugehörigen Begründungen sind im Anschluss an die einzelnen Festsetzungen aufgeführt (kursiv gedruckt). Die Begründungen werden in der Textleiste des B-Planes nicht ausgedruckt. Die eigentliche "Begründung", die Bestandteil des B-Planes ist, stellt eine Zusammenfassung der hier aufgeführten, auf die einzelnen Festsetzungen bezogenen "Einzelbegründungen" dar.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB.

1.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei geneigten Dachflächen ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zu verwenden. Flachdächer sind ebenfalls möglich. Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser sind nur mit einer Grundfläche bis zu 7,5 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht in der Fläche zwischen der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und dem Stadtrandweg. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, Carports, Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten. Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Abstand 60 cm) sind mit heimischen Hecken (mind. Höhe 1m) abzupflanzen oder ganzflächig zu begrünen (Fassadenbegrünung). Aneinander gebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

Die „feste“ Lage der Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen resultiert aus dem Charakter der Straßen (Spielstraßen mit festgelegten Parkplätzen, Baumstellungen und somit festgelegten Zufahrtsmöglichkeiten) in Abhängigkeit von der städtebaulichen Zielvorstellung individueller Bebauung auf Einzelparzellen mit jeweils nur einem Gebäude, insbesondere auch in der Zone G (Doppelhäuser) und in der Zone H (Einzelhäuser).

Ergibt sich aus der für ein Gebäude festgesetzten höchstzulässigen Wohnungsanzahl die Notwendigkeit der Unterbringung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück (gem. § 51 BauO NW), so können diese im Vorgartenbereich des Gebäudes, im Gebäude selbst oder in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

„Weitere“ Stellplätze können in den Zonen G und H (max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) erforderlich werden.

Die zahlenmäßige Begrenzung „weiterer“ Stellplätze wurde vorgenommen, um das Erscheinungsbild der Gebäude nicht mehr als notwendig zu belasten.

Vorgärten werden definiert als die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der, der Straße am nächstliegenden Baulinie oder Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.2 Wohnungsanzahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus-, und Doppelhausbebauung sind je Hauseinheit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Festsetzung dient der Wahrung des kleinenmaßstäblichen Charakters des Wohngebietes und somit seiner gestalterisch und sozialen Einbindung in das vorhandene städtische Gefüge.

1.3 Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

1.3.1 Öffentliche Grünfläche "Anger"

Die Fläche ist als sonstige Grünanlage mit extensiven Wiesenflächen zu gestalten. Es sind mindestens 17 Stck. Solitärbäume mit Arten und der Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Verkehrsflächen.

1.3.2 Öffentliche Grünfläche "Stadtrandweg"

Die Fläche ist als sonstige Grünanlage mit einem Stadtrandweg und einem Wiesen/Baumstreifen herzustellen. Die festgesetzten Baumstandorte sind mit Obstbäumen der Pflanzenliste 2, jeweils in Pflanzabschnitten mit 7 bis 12 Bäumen einer Art, zu bepflanzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Verkehrsflächen.

1.3.3 Öffentliche Grünfläche "Nord"

Die bestehende Grünfläche wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen in den Zonen G und H sind nur für die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zugelassen. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

Die ausgewiesenen Flächen liegen auf Privatgrundstücken und dienen der Erschließung der rückwertig gelegenen Baugrundstücke. Ein Bedarf durch Nutzung der Allgemeinheit liegt somit nicht vor.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.5.1 Private Gärten:

Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus den Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Die Festsetzungen dienen der Verminderung des Eingriffs durch die Bebauung im Sinne einer Begrünung der privaten Grundstücke.

1.5.2 Flachdächer allgemein:

Flachdächer mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind mit einer mindestens 5 cm dicken Vegetationstragschicht aus mineralischem Material zu bedecken und extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung dient der Verminderung des Eingriffs durch die Bebauung im Sinne einer zusätzlichen Begrünung auf den privaten Grundstücken.

1.5.3 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Bei den zu pflanzenden Straßenbäumen sind die hier aufgeführten Baumarten und Pflanzqualitäten gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Es ist jeweils nur eine Art pro festgelegter (Plan)-Straße zulässig.

- 1.5.3.1 Planstraßen 10, 11 u. 12: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
- 1.5.3.2 Straßengabelungen: Sommer-Linde (*Tilia cordata* "Greenspire")
- 1.5.3.3 Fuß/Radwegeverbindungen zwischen den Wendeanlagen der Planstraßen und dem Stadtrandweg bzw. der Planstraße 9: Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die vorgegebenen Baumarten für die Planstraßen 10, 11 und 12 werden aufgrund der festgestellten Baumeigenschaften geändert. Die ursprünglich vorgegebene Baumart Scharlach-Eiche ist für den Straßenbereich nicht geeignet.

Die Größe der Baumscheiben wird mit mindestens 6,0 m² festgesetzt (2 x 3 m beim Parken in Längsaufstellung).

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen und Baumscheiben sind Maßnahmen für die Verringerung des Eingriffs durch die Neuanlage von Verkehrsflächen und zudem Elemente der freiraumplanerischen/städtebaulichen Grünordnung.

1.5.4 Grabenanlage im Bereich des "Anger" (Gewässer Nr. 50).

Das vorhandene Gewässer und seine Vegetation sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsvermeidung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu sehen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Allgemeine Vorschriften, Bauflächen und Baugebiete gem. §1 (6) BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. §3 (3) Bau NVO nicht zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Die in Reinen Wohngebieten und in Allgemeinen Wohngebieten möglichen Ausnahmen wurden zur Wahrung des eindeutigen Wohncharakters des Gebietes ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO

Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhautaußenkante. Die Firsthöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Dachhäute bzw. als der höchste Punkt der Dachfläche.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude wird mit max. 60 cm über der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche festgelegt. Abweichungen sind bei versetzten Ebenen möglich, wenn das gesamte Erscheinungsbild und die anderen Festsetzungen bzgl. Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (2 und 3) BauNVO

Wohngebäude können auf max. 20% der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,50 m von der Baulinie abweichen.

In den Bereichen mit festgesetzter Doppelhausbebauung, können die Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 3,50 m überschritten werden.

Garagen oder Carports können von der Baulinie zurückspringen.

Die Festsetzung dient der Auflockerung des architektonischen Erscheinungsbildes der Gebäude innerhalb des städtebaulich gegebenen Rahmens.

3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

3.1 Allgemeine Festsetzungen

Bei Doppelhaushälften sind Sockel-, Trauf-, Firsthöhe und die Dachneigung gleich auszuführen. Dachaufbauten bei Doppelhäusern sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzugleichen.

Die Festsetzung dient dazu ein architektonisches „Auseinanderfallen“ der Doppelhaushälften zu vermeiden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzapflanzen, dass die Abfallbehälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.

Die Festsetzung dient einem hygienisch wirkenden Erscheinungsbild.

3.2 Firstrichtung und Dachform

Die vorgegebene Firstrichtung bezeichnen Satteldächer und Pultdächer unter Ausschluss von Abwalmungen. Zwischen dem Nebenfirsten und dem Hauptfirst ist ein Abstand von mind. 1,50 m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

Der Ausschluss von Walmdächern bezieht sich auf die Zonen G und H. In diesen Zonen liegen stärkere städtebauliche Bindungen vor. Nebenfirste sollen sich den Hauptfirsten gestalterisch unterordnen.

3.3 Materialien, zonenweise Festsetzung

3.3.1 Zone G (Doppelhäuser):

Straßen- und Giebelfassaden in Vormauerstein, Farbton rot und braun; Materialien aus Holz und Metall sind insgesamt bis zu einem Fassadenflächenanteil von 30 % zugelassen. Dächer in Ziegel oder Betondachstein, Farbton rot und braun.

In den Baufeldern G 1 und G 2 sind auch Putzfassaden zulässig.

In dieser städtebaulich Zone soll ein architektonisch vielfältigeres Erscheinungsbild entstehen können. Die Bandbreite der Farbgebung der Dächer leitet sich auch hier aus der örtlichen Baugestaltungstradition ab. Die Baukörper der Zone G sollen über die Farbgebung gestalterisch zusammengebunden werden, um einen optischen Zusammenhang innerhalb des Baugebietes zu erreichen ohne jedoch individuelle Gestaltungsabsichten unnötig einzuschränken (Freistellung der Farbgebung in der Zone H -Einzelhäuser- und Zulässigkeit von Putz als Fassadenmaterial in den Baufeldern G 1 u. G 2).

3.4 Dachgauben und Dacheinschnitte

3.4.1 Allgemeine Festsetzungen

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume sind unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Dachneigungen unter 35° sind nicht zulässig. Zwischen dem First und den Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

Die Festsetzung soll vermeiden, dass im Außenbild des Gebäudes ein zusätzliches 2. Dachgeschoss entsteht bzw. ortsuntypische Dachaufbauten den positiven Gesamteindruck beeinträchtigen.

3.4.1 Zonenweise Festsetzung:

3.4.2.1 Zonen B,C,D,F,G und H:

Straßenseitig: Gauben traufständig oder giebelständig. Bei giebelständigen Gauben sind nur Einzelbreiten bis zu 1,50 m zulässig. Abstand zum Giebel mind. 1,50 m, Abstand zu Graten mind. 4,50 m, Rücksprung gegenüber Außenwand mind. 0,25 m. Die Gaubengesamtlänge darf maximal 60% der darunter befindlichen Fassadenlänge betragen. Einschnitte sind nicht zulässig.

Rückseitig: Gaubenabstand zum Giebel mind. 1,50 m, Rücksprung gegenüber der Außenwand mind. 0,25 m. Einschnitte sind nur in Einzellängen von max. 4,0 m und mit einem Gesamtlängenanteil von 60% der darunter befindlichen Fassadenlänge sowie einem Giebelabstand von mind. 1,50 m zulässig.

Sämtliche Festsetzungen dienen dazu, einerseits die qualitätvolle Nutzung von Dachräumen zu ermöglichen (große Gauben, Dachterrassen), andererseits aber die Dachlandschaft optisch zu beruhigen (durchlaufende Traufkanten).

3.5 Einfriedungen und Nebenanlagen

3.5.1 Einfriedung von Vorgärten, allgemeine Festsetzung:

Für die Einfriedung sind nur einheimische Laubhölzer mit Ausnahme der Eibe zugelassen.

Die Festsetzung von einheimischen Laubhölzern geschieht ebenfalls zur Wahrung des Landschaftsbildes.

3.5.2 Einfriedungen von Vorgärten, zonenweise Festsetzung:

3.5.2.1 Zonen G und H:

Zulässig sind Mauern bis 0,50m Höhe sowie beschnittene Hecken und Zäune, eingebunden in Hecken, bis zu 1,0 m Höhe.

Die unter 3.5.2 genannten Festsetzungen sollen den Vorgärten "natürlichen" und relativ offenen Charakter geben.

3.5.3 Einfriedungen außerhalb von Vorgärten.

Als Begrenzung privater Gärten gegenüber öffentlichen Flächen sind nur zulässig: beschnittene Hecken sowie Zäune, eingebunden in Hecken bis 1,0 m Höhe.

Die Festsetzung soll den Gärten einen "natürlichen" und relativ offenen Charakter geben.

Zur Grundstücksabtrennung außerhalb der Vorgartenbereiche sind lediglich im Anschlussbereich an das Gebäude Mauern und Holzabtrennungen in einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

Die Grundstücksabtrennungen sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang Einschränkungen des natürlichen und offenen Bildes der privaten Gärten ergeben.

3.5.4 Überdachung von Einstellplätzen (Carports):

Als Überdachung von Einstellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen ohne sichtbare Neigung zulässig. Die Höhe darf 2,6 m nicht überschreiten. Für die Schließung der Längsseiten sind nur Sichtschutz- und Rankhilfen zulässig.

Carports sollen lediglich als leichte, untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten.

4. Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz

4.1 Ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers.

Das im Bebauungsplangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann im Sinne des § 51 a Abs. 1 LWG aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nicht verrieselt oder versickert werden. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über Abwasserkanäle in den Wohnstraßen und offene Abwassergrabensysteme in den Grünbereichen den jeweils zugeordneten Regenrückhaltebecken zugeleitet und von dort über ortsnahe Gewässer in die Berkel abgeführt.

Nach Beurteilung der vorliegenden Baugrunduntersuchungen - aufgestellt im Dezember 1995 durch das EFEU Euregio-Institut - wird auf eine gezielte Regenwasserversickerung wegen der teilweise ungünstigen hydrologischen Verhältnisse (Grundwasserstände bis 0, 70 m unter Geländeoberkante, kf-Werte 10 -4 und 10 -5) verzichtet.

Die direkte Einleitung von unbel. Niederschlagswasser der an das Gewässer Nr. 50 angrenzenden Baugrundstücke ist aus Gründen der zu erwartenden Verschammung und Versandung des Grabens und der Stoßbelastung bei Regenfällen, auch aus ökologischer Sicht, nicht sinnvoll.

Eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu einer Einleitung ist aufgrund der ungünstigen Höhenverhältnisse und der nicht vorgesehenen Rückhaltung und Drosselung der Zulaufmengen nicht möglich.

Aus diesen Gründen wird das unbel. Niederschlagswasser über vorgeschaltete Kanäle und Regenrückhaltebecken ortsnah in Gewässer eingeleitet.

4.2 Fuß- und Radwege.

Fuß- und Radwege sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gesichert ist. Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Festsetzungen dienen der Verminderung eines Eingriffes im Sinne eines reduzierten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung.

4.3 Stellplätze und Zufahrten.

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. wasserdurchlässiger Betonstein, Fugenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen etc. zu belegen.

Die Festsetzungen dienen der Verminderung eines Eingriffes im Sinne eines reduzierten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung.

PFLANZENLISTE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75
 "STADTERWEITERUNG NORD-WEST", COESFELD

Ort: Bäume und Sträucher für Anpflanzungen in den Öffentlichen
 Grünflächen und auf Privatgrundstücken

BÄUME:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke, Hänge-Birke, Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apple
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

STRÄUCHER:

Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Gelber Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rubus fruticosus	Wild-Brombeeren-Arten
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Echte Steinbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandelblättrige Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

PFLANZABSTAND UND -QUALITÄTEN:

1.) Öffentliche Grünflächen:

Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20cm, auf festgesetzten Standorten als Solitärbäume mit Ballen, Stammumfang 20-25cm.

Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.

2.) Wohnbauflächen:

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum der vorgenannten Arten als Hochstamm, 2 x v-, o.B., Stammumfang 10-12cm zu pflanzen.

PFLANZENLISTE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "STADTERWEITERUNG NORD-WEST", COESFELD

Ort: Bäume für Straßen, öffentliche Parkplätze, private Stellplatzanlagen und Wegeverbindungen/Stadtrandweg

OBSTBÄUME:

1. Süßkirsche
2. Walnuss (Sämling)
3. Speierling
4. Hauszwetsche
5. Birne

STRASSENBÄUME:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 6. Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| 7. Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| 8. Quercus robur | Stiel-Eiche |
| 9. Robinia pseudoacacia | Scheinakazie |
| 10. Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| 11. Malus tschonoskii | Zier-Apfel |
| 12. Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| 13. Carpinus betulus "Fastigiata" | Pyramiden-Hainbuche |
| 14. Sorbus aucuparia "Edulis" | Essbare Eberesche |
| 15. Prunus sargentii "Accolade" | Frühe Blüten-Kirsche |
| 16. Prunus serrulata "Kanzan" | Nelken-Kirsche |
| 17. Quercus coccinea "Crownright" | Scharlach-Eiche |
| 18. Tilia cordata | Winter-Linde |
| 19. Sorbus aucuparia | Eberesche |

PFLANZQUALITÄTEN:

1.) Obstbäume („Stadtrandweg“) als Hochstamm, Stammumfang 16-18cm.

Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.

2.) Solitärbäume, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20-25cm.

Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen, dauerhaft zu erhalten und durch Poller, Steinblöcke etc. gegen Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen.