

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 122 „Wohnen am Kulturquartier“ - 1. Änderung

gem. § 9 BauGB und BauNVO

(rechtskräftig 07.10.2011)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 22 (4) BauNVO)

- 2.1 Im Bereich der festgesetzten Baulinie dürfen Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zurückspringen.
- 2.2 In dem mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereich ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine abweichende Bebauung zulässig (einseitige Grenzbebauung).

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 3.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,60 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
In dem mit WA* gekennzeichnetem Bereich sind maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr sowie durch den Straßenverkehr auf

der L 555 und der Osterwicker Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches bewertetes Schall- dämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w.res}$ in dB(A)
II	56 bis 60	30

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w.res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w.res}$ zu berücksichtigen.

Der Lärmpegelbereich II ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Sofern im Lärmpegelbereich II überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern vorgesehen werden, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an Außenwänden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

- 5.2 Grundrisse der Wohngebäude, die innerhalb des Lärmvorbelasteten Bereiches (Parkplatz) liegen, sind so zu gestalten, dass an den dem Parkplatz zugewandten Gebäudeseiten im Dachgeschoss keine Schlafräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung zum Parkplatz zulässig, wenn an der zugewandten Gebäudeseite (SW-Fassade) keine offenbaren Fenster angeordnet werden.
- 5.3 Die aktive Lärmschutzanlage wird in dem gekennzeichneten Bereich als Lärmschutzwand bzw. Wand-Wall- Kombination in einer Höhe von 3.5 m, bezogen auf das Niveau des angrenzenden Parkplatzes, festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist schalldämmend nach ZTV – Lsw 06 Gruppe B3 und hoch absorbierend nach ZTV Lsw 06 Gruppe A3 auszuführen. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen.

1. Änderung

- 5.4 Flächen gemäß § 9 (5) BauGB, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren (Sanierungsflächen). In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Brauchwasserzwecken aus Vorsorgegründen unzulässig, da eine Verunreinigung des Grundwassers durch Chlorkohlenwasserstoffe nicht ausgeschlossen werden kann.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen II. Ordnung (Wuchshöhe bis 20 m) sowie Sträuchern flächendeckend zu begrünen. Vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren und haben Bestandsschutz.
- 6.2 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen auf privaten Grundstücken entlang der Osterwicker Straße sind mit einer zweireihig versetzten Reihe (1,20 bis 1,40 m Breite) aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) zu bepflanzen und als max. 1,80 m hohe Schnitthecke zu entwickeln.
- 6.3 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind die festgesetzten Gehölze als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- 6.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Gestaltungsfestsetzungen

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
FÜR DIE IN DER ÜBERSICHT ANGEGEBENEN RÄUMLICHEN
EINHEITEN A - F

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG

- 1.1 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich zu setzen.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 2.1 Die Firsthöhe der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:

Bereich A1	Gesamtgebäudehöhe von 9,00 m bis 10,00 m
Bereich A2	max. 9,00 m
Bereiche B,C	von 9,00 m bis 10,00 m
Bereiche D,D*,E:	max. 9,50 m
Bereich F:	max. 5,50 m

- 2.2 Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:

Bereich A1	Höhe Attikaabschluss von 6,00 m bis 6,30 m
Bereiche A2, B:	von 6,00 bis 6,30 m
Bereich C:	von 4,30 m bis 4,50 m
Bereiche D, D*:	max. 4,30 m
Bereich E:	keine Festsetzungen
Bereich F:	max. 3,50 m

- 2.3 Als Traufe gilt der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerkes.
- 2.4 Die zulässige Traufhöhe ist in den jeweiligen Bereichen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich, zu der das Gebäude traufständig steht.

2.5 Doppelhäuser sind mit derselben First- und Traufhöhe auszubilden.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

3.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude sind zulässig:

Bereiche **A 1+2, B, C:** Rotes bis rotbraunes bzw. rotblaues Sicht- / Verblendmauerwerk,
 Bereiche **D, D*, E, F:** Außerdem zulässig anthrazitfarbenes Sicht-/Verblendmauerwerk,
 weißer bis grauer Putzbau, weißer Kalksandstein
 (geschlämmt), Holzhäuser (dunkel lasiert, hell natur / weiß
 gestrichen, keine Block- oder Fachwerkhäuser)

3.2 Für untergeordnete Teilflächen (max. 20% des gesamten Wandflächenanteils einer Bauseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse, etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden. Zulässig sind z.B. Sichtbeton (brettrauhe Schalung); Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen; Putz.

3.3 Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

4. DACHFORM

4.1 Für den Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche A, E und F.

Im Einzelnen sind zulässig (unter Ausschluss von Abwalmung):

Bereich A1:	Staffelgeschosse mit Flachdach oder flach geneigte Dächer bis 25°
Bereich A2:	flach geneigte Dächer 25°-30°
Bereich B:	Satteldächer 28° - 32°
Bereich C:	Satteldächer
Bereiche D, D*	Satteldächer 38° - 45°
Bereich E:	Flachdächer
Bereich F:	flach geneigte Dächer bis 25°

4.2 Ausnahmen von der Dachneigung sind zulässig, wenn diesen ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt.

4.3 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

5. DACHEINDECKUNG

5.1 Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.

5.2 In den Bereichen A 1+2, B und C sind für geneigte Dächer ausschließlich rote bis rotbraune Dachpfannen oder Dachsteine zulässig.

5.3 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

5.4 Als Ausnahme sind Glasdächer zur solarenergetischen Nutzung zulässig.

5.5 Doppelhäuser sind mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

6. DACHAUSBILDUNG

- 6.1 Dachgauben sind nur als Schleppegaupe, Flachdachgaupe oder Giebelgaupe mit einer max. Breite von 2,50 m Außenansicht je Gaupe zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 6.2 Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen – wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss – mit einer max. Breite von 2,50 m Außenansicht je Zwerchgiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 6.3 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen von der seitlichen Dachkante einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von min. 1,0 m einhalten. Zusätzlich muss bei Dachgauben ein horizontal gemessener Abstand von der Traufe von min. 0,50 m eingehalten werden.
- 6.4 Dacheinschnitte (z. B. Dachterrassen, Loggien) sind unzulässig.
- 6.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.
- 7. DACHÜBERSTAND**
- 7.1 Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis maximal 0,50 m, im Bereich des Ortganges bis max. 0,30 m, horizontal zur aufgehenden Fassadenaußenwand gemessen, zulässig.
- 7.2 Bei Doppelhäusern sind die Dachüberstände gleich auszubilden.
- 8. GARAGEN / CARPORTS**
- 8.1 Garagen und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 0,60 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.
- 8.2 Für die Außenwandmaterialien und Dacheindeckung gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.
- 8.3 Gemeinsame Garagen sind auf der Grundstücksgrenze in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.
- 9. VORGARTEN**
- 9.1 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig.
- 9.2 Soll eine Einfriedung der Vorgärten erfolgen, so ist diese als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Eine Aufwallung ist mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und an Grundstücksseiten mit Zufahrten sind auf eine Höhe von max. 0,80 m beschränkt. Ausgenommen davon sind die Bereiche C und D*.
- 9.3 Zäune sind als Drahtzäune nur hinter den Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.
- 9.4 Der Vorgartenbereich darf max. mit einem Stellplatz außer der Garagen- / Carportzufahrt genutzt werden.
- 9.5 Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten

- 9.6 Gehölzen anzulegen.
Abfallbehälter sind – sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind – dauerhaft einzugrünen, so dass sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.

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 Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

2. LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes (s. Planeintrag) ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

3. KAMPFMITTELVORKOMMEN

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

4. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotsständen gem. § 44 NatSchG sind 5 geeignete (Sommer-/Winter) Quartiere vor dem Winterschlaf (ca. Oktober/November) der vorkommenden Fledermäuse an den bereits gutachterlich abgestimmten Gebäuden im Umfeld anzubringen. Zudem ist der Gebäudeabriss ausschließlich zwischen Oktober und März zulässig.

Im Sinne der Eingriffsregelung sollten folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten Gehölzfällungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) vorgenommen werden.
- Der Gebäudekomplex sollte sukzessive und gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachtens „Fledermäuse“ abgerissen werden.
- Zur Verbesserung der Habitatqualität wäre außerdem ein Beleuchtungskonzept mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln wünschenswert.

5. EINFRIEDIGUNG BAHNLINIE

Entlang der Bahnlinie sind die privaten Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

6. NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch technische Versickerungsanlagen im Plangebiet ist aus hydrogeologischen Gründen und in Verbindung mit den zu stellenden Anforderungen an eine Versickerungseinrichtung nicht möglich. Die öffentlichen Straßenflächen sowie die privaten Dachflächen sind an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebiets hat durch die Nutzung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Osterwicker Straße zu erfolgen.

7. ERSCHLIESSUNG VON HINTERLIEGERGRUNDSTÜCKEN

Für Hinterliegergrundstücke ist der zukünftige Verlauf der privaten Anschlussleitungen durch Baulast zu sichern.