

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2a-f auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 3a-f auf eine Wohneinheit beschränkt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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 üNN) festgesetzt.

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

Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA2a-f ist durch Zwerchgiebel oder Ausbauten zulässig (s. B, 2.3).

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 für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,00 m zugelassen werden.

2.2. Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das II. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

Bebauungsplan Nr. 17a Teilbereich II
„Nachverdichtung Adolf-Meyer-Straße“

Stand: Entwurf zur Offenlage (erster Zwischenstand zur Eigentümer:innenversammlung) Seite 2 von 7

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14. Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1. Ruhender Verkehr

3.1.1. Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten ist maximal 1 Stellplatz pro Doppelhaushälfte zulässig. Im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig (s. B 5).

3.2. Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 und WA2a-f sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im zeichnerisch gekennzeichneten Vorgarten nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind gärtnerisch begrünte Anlagen für Fahrräder und eingehauste, gärtnerisch begrünte Anlagen für Abfallbehälter.

4. GEH-, FAHR- und LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

5.1. Straßenverkehrslärm

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-2 (2018-01) zu bestimmen.

Die Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile sind nach DIN 4109-2 (2018-01) festgesetzt. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.

Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch eine:n staatlich anerkannte:n Sachverständige:n für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17)

Geländeaufschüttungen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3a-f verpflichtend auf das Geländeniveau des südlich angrenzenden Grundstücks, mindestens jedoch auf Höhe des Straßenniveaus auszuführen. Die Geländeaufschüttungen sind auf maximal 1 m beschränkt.

7. 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)

7.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (0-10°) 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.

Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den begrüneten Dachflächen zulässig.

7.2. Anzupflanzende Bäume

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA3a-f ist pro errichtetes Hauptgebäude ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind im Kronen-/Traufenbereich durch eine Baumscheibe oder eine bepflanzte Fläche von mindestens 2,3 x 2,3 m zu schützen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 BauO NRW)

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.

2. Dachgestaltung

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.

2.2. Dachneigung

Die Regelungen der Dachneigung (Satteldach 50°) im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 und WA2a-f gelten nicht für untergeordnete Nebengebäude und untergeordnete Anbauten an das bestehende Hauptgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m², wenn diese als Flachdach (0-10°) ausgeführt werden. Der Anbau muss in der Höhe der Oberkante den Hauptfirst des Gebäudes mindestens 3 m unterschreiten.

2.3. Stellung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 kann von der vorgegebenen Firstrichtung ausnahmsweise um 15° abgewichen werden, um die straßenseitige Trauflinie parallel zur östlich angrenzenden Erschließungsstraße (Lübbesmeyerweg) auszurichten.

2.4. Dachaufbauten

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

Zwerchgiebel 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.

3. Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern sind eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

Von der Einheitlichkeit der Baukörpergestaltung kann bei der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude abgewichen werden (s. Hinweis Nr. 6). Die festgesetzten Höhenmaße sowie die Baugrenzen/Baulinien zur Erschließungsstraße (Lübbesmeyerweg bzw. Adolf-Meyer-Straße) können in diesem Fall um 0,25 m überschritten werden.

4. 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 nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen zulässig.

5. 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.

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. WASSER

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jede:r Eigentümer:in 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.

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 die/der Grundstückseigentümer:in bzw. Nutzer:in gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Lage abhängig sind, schützen.

3. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass 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. ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

5. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 39 und § 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.

6. 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.

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 der Grundstücke sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

D PFLANZLISTE

Acer campestre (Feldahorn)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer platanoides `Cleveland` (Spitzahorn `Cleveland`)

Acer platanoides `Olmsted` (Spitzahorn `Olmsted`)

Acer platanoides `Eurostar` (Spitzahorn `Eurostar`)

Tilia cordata `Rancho` (Winterlinde `Rancho`)

Pflanzqualität: Alleebaum, Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen