

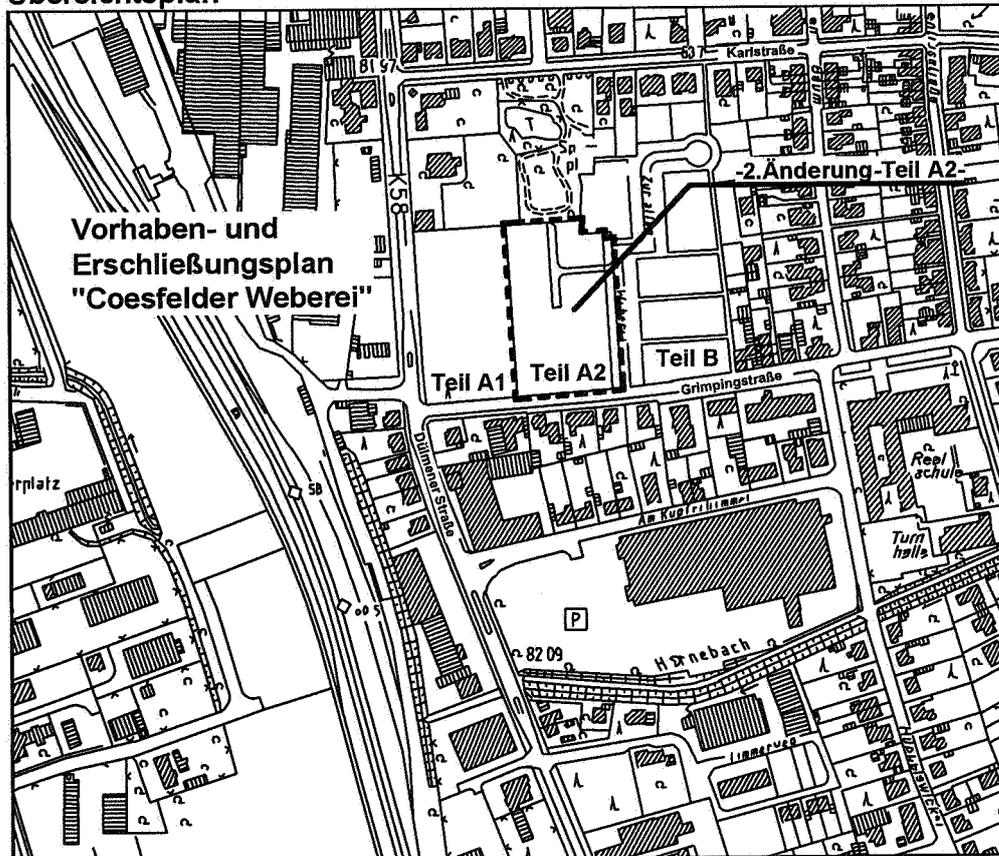
Begründung zur 2.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan

in der Fassung vom 27.08.2004

Bereich "Ehemalige Coesfelder Weberei an der Dülmener Straße/Grimpingstraße"

Teil A2

Übersichtsplan



Maßstab 1:5000

Inhalt

A. Vorbemerkungen

B. Städtebauliche Planung

1. Beschreibung des Planbereiches
2. Anlass und Ziele der Planung
3. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung sowie mit dem Flächennutzungsplan
 - 3.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung
- Flächennutzungsplan -
4. Planungsumfang
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Altlasten
 - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

C. Verkehr

1. Art und Umfang der Verkehrswege
2. Veränderung durch die Planung
3. Ruhender Verkehr
4. Lärmtechnische Untersuchung

D. Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung
2. Löschwasserversorgung
3. Schmutzwasserentsorgung
4. Unbelastetes Niederschlagswasser
5. Abfallbeseitigung
6. Elektrizität und Gas
7. Kommunikation

E. Natur und Landschaft

1. Bestand
2. Umweltbericht und landschaftspflegerischer Fachbeitrag

F. Bodenordnende Maßnahmen

G. Städtebauliche Zahlenwerte

H. Kosten der Planung

A. Vorbemerkungen

Aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I, S.137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV, NRW S. 439) und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV, NRW S. 245), hat der Rat der Stadt Coesfeld am..... die Satzung zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 25.06.1997 gemäß den § 10 BauGB beschlossen:

Obwohl trotz intensiver Bemühungen durch den Investor die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebietsfläche nicht realisiert werden konnte, ist unter Beibehaltung der Erschließungsstrukturen nun die Realisierung von Flächen für den Geschößwohnungsbau (betreutes Wohnen) und eine zweckgebundene Fläche für die Realisierung eines Altenpflegeheimes geplant.

B. Städtebauliche Planung

1. Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt 500 m von der Innenstadt der Stadt Coesfeld entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst die nachstehend bezeichneten Flurstücke im Bereich der Dülmener Straße und der Grimpingstraße.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grundstücke:

Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 20, Flurstücke 632, aus 541, aus 76, 540.

Der Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes wurde so gefasst, dass alle in diesem Bereich auftretenden Probleme, wie z.B. Immissionen aus dem Kerngebiet sowie die Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst gelöst werden können.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind geprägt:

Im Norden	durch das Wohngebiet Karlstraße und der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkanlage,
im Osten	durch die Wohnbebauung westlich der Straße Am Roten Baum und die Neubebauung an der Straße Zur Alten Weberei.
im Süden	durch die Grimpingstraße

im Westen durch eine Linie in einem Abstand von ca. 66,00 m von der Dülmener Straße.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich (siehe Seite 1).

Erschlossen wird das Plangebiet Teil A2 durch die Grimpingstraße und durch die bereits angelegte Straße Zur Alten Weberei. Die äußere Erschließung erfolgt über die Dülmener Straße (K 58), welche als Kreisstraße mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden ist.

Das Plangebiet selbst wurde zwischenzeitlich von allen aufstehenden Gebäuden der ehemaligen Coesfelder Weberei geräumt.

2. Anlass und Ziele der Umplanung im Änderungsbereich Teil A2

Wesentliches Ziel der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es

- geänderte Festsetzungen für die ausgewiesene Kerngebietsfläche (MK) zur Ausweisung von Flächen für Wohnformen im Alter, die innenstadtnah und in bestehenden städtebaulichen Strukturen und Nachbarschaften realisiert werden sollen
- Attraktivitätssteigerung von Coesfeld als Standort für altengerechte, zentrumsnahe Wohnformen.

Ziele der allgemeinen Wohngebietsausweisung

Die Situation erfordert z.Zt., nach Analysen des Marktes, eine Realisierung von zentrumsnahen, integrierten Flächen für Wohnformen im Alter.

Der hier anstehende Standort ist aus der Sicht der Wohnbauentwicklung aus folgenden Gründen als sehr günstig zu bezeichnen:

- die Nähe zur Innenstadt beträgt 500 m
- Nutzung vorhandener Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen
- Nutzung der vorhandenen Abwasseranlagen und Versorgungseinrichtungen. Dadurch sind die vorgesehenen Änderungen für das eigentliche Plangebiet nicht nur kostengünstig, sondern auch sinnvoll.

Aufgrund der zentralen Lage eignet sich die anstehende Grundstücksfläche insbesondere für den Wohnungsbau. Insoweit sind unter Beachtung der Einfügungskriterien zur Nachbarschaft im Rahmen der 2. Änderung dreigeschossige Gebäude vorgesehen, die in klarer

städtebaulicher Gliederung sowohl im Bereich der Straßenzüge Karlstraße und Grimpingstraße, als auch für den inneren Bereich die ortstypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Es ist im Rahmen der 2. Änderung die Errichtung von ca. 30 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern und die Errichtung eines Pflegewohnheimes (ca. 80 vollstationäre Plätze) geplant.

Die Einrichtungen sollen in erster Linie vor allem älteren Personen, die den unmittelbaren Kontakt mit den öffentlichen und privaten Einrichtungen des Stadtkerns halten wollen, dienen. Eine Kooperation zwischen den Wohnformen wird angestrebt und auch ausdrücklich gewünscht.

3. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie mit dem Flächennutzungsplan

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Coesfeld hat rd. 35.500 Einwohner. Im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) von 1995 ist Coesfeld als Mittelzentrum und als Schnittpunkt mehrerer Entwicklungsachsen dargestellt. Als Zentrum einer Teilregion versorgt die Stadt einen Einzugsbereich von über 100.000 Einwohnern. Coesfeld ist ein gehobenes Mittelzentrum im westlichen Münsterland und damit wichtiger zentraler Ort zwischen den Mittelzentren Bocholt und Rheine sowie dem Oberzentrum Münster.

Die regionale Ausrichtung der Stadt wird auch deutlich in den guten Verkehrsanbindungen. So bestehen über die B 525 hervorragende Verbindungen zur A 31 und A 43 sowie über die B 474 ebenfalls gute Anbindungen an die A 43. Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen mit dem Verknüpfungspunkt Bus - Schiene und den Anbindungen im Stundentakt an die Mittel- und Oberzentren des umliegenden Raumes wichtige und ausbaufähige Verknüpfungen.

Die sich aus der vorstehenden Darstellung ergebenden Aufgaben und Funktionen für die Stadt und das Umland berücksichtigt auch der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Münsterland“ (Bezirksregierung Münster, 1999) in seinen Darstellungen und Aussagen.

Auch die jetzt vorgesehene Änderung berücksichtigt die oben genannten Vorgaben.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld weist für den von der Änderung betroffenen Bereich Kerngebietsbauflächen aus.

Laut Definition und Auslegung der BauNVO ist die Errichtung von Wohnflächen innerhalb von Kerngebietsflächen möglich und auch städtebaulich wünschenswert und zulässig.

Nach Konkretisierung des Vorhabens und Prüfung der Nachhaltigkeit der Planung für diese Fläche ist die Entwicklung aus dem Kerngebiet (MK) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vorgesehen.

4. Planungsumfang

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Stadt Coesfeld umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha. Der Plan Teil A2 enthält zur Zeit die Festsetzung eines Kerngebietes (MK). Das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) dient der Fortführung des Wohngebietes westlich der Straße „Am Roten Baum“ und der bereits realisierten Wohnbebauung „Zur Alten Weberei“. In diesem geplanten Wohngebiet soll im Rahmen der 2. Änderung eine dreigeschossige Bebauung für Wohn- und Pflegezwecke entwickelt werden. Die Grundflächenzahl wird für den Bereich der 2. Änderung mit 0,4 festgesetzt. Für die Geschossflächenzahl gilt im Bereich der dreigeschossigen Bauweise ein maximaler Wert von 1,2. Diese Zahlenwerte wurden aus der baulichen Nachbarschaft des WA-Gebietes abgeleitet. Hier waren insbesondere die Wohngebäude entlang der „Karlstraße“, „Am Roten Baum“ und „Zur Alten Weberei“ maßgebend.

4.2 Immissionsschutz

Ein schalltechnisches Gutachten wird von einem Fachingenieur erstellt und nachgereicht.

4.3 Altlasten

Nach Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld wurde die Altlastenuntersuchung und Sanierung des gesamten Grundstückes abgeschlossen. Die zukünftigen Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleitet.

Gegen eine Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) bestehen keine Bedenken.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes sind bisher nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach dem Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

C. Verkehr

1. Art und Umfang der Verkehrswege

Im Süden des Änderungsgebietes verläuft die Grimpingstraße. Über diese Straßen ist das Plangebiet erschlossen und mit dem überörtlichen Straßennetz verbunden. Die v. g. Straße befindet sich in einem baulich guten Zustand.

2. Veränderung durch die Planung

Für den Planungsbereich ist ein klares und eindeutiges Erschließungssystem vorhanden.

Im Bereich der Haupteinschließung wird dieses geringfügig ergänzt.

Die an der Ostseite des Gebietes bestehende Wohnbebauung ist durch eine Stichstraße, „Zur Alten Weberei“, mit Anbindung an die Grimpingstraße erschlossen. An dieser Stichstraße ist ein klar abgesetzter, alleeartig begrünter Fußweg vorgesehen, der einerseits Verbindung mit dem an der Nordwestseite angrenzenden, kleinen Stadtpark bekommt und andererseits die sonstigen Fußgänger- bzw. Wanderwege verknüpft. Diese Erschließungskonzeption trägt dazu bei, dass in Bezug auf den Kfz-Verkehr Durchfahrmöglichkeiten nicht vorhanden sind und insoweit das Wohnquartier hauptsächlich nur von den Bewohnern an- und abgefahren wird.

3. Ruhender Verkehr

In dem Plangebiet Teil A2 sind die notwendigen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße zu den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Hierbei ist von folgendem Schlüssel ausgegangen worden:

je Wohneinheit
Altenpflegeheim

1 Stellplatz
17 Stellplätze

(6 Stellplätze bauordnungsrechtl. notw.)

4. Lärmtechnische Untersuchung

Ein schalltechnisches Gutachten wird von einem Fachingenieur erstellt und nachgereicht.

D. Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

Die Versorgung der Bauflächen in dem Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Wasser wurde bzw. wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke gewährleistet.

2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden und ausreichend dimensioniert.

3. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) erfolgt über einen neu errichteten Mischwasserkanal in der Straße. Über den Mischwasserkanal wird das Abwasser zur Kläranlage geleitet und dort abwassertechnisch behandelt. In der Kläranlage sind ausreichende Kapazitäten vorhanden. Die Nutzung des auf dem Grundstück befindlichen Schmutzwasserkanals wird geprüft. Falls dieses nicht oder nur in Teilbereichen möglich ist, wird der bestehende Kanal gegebenenfalls zurückgebaut.

4. Unbelastetes Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen ist dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist wegen des relativ hohen Grundwasserstandes und dem anstehenden Boden nicht möglich (siehe hierzu in der Anlage den Auszug des Ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. rer. Nat. L. Börding, Metelen, vom 12.06.1996).

Abfallbeseitigung

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

5. Elektrizität und Erdgas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas obliegt den Stadtwerken Coesfeld GmbH. Die vorhandenen Leitungsnetze wurden bzw. werden erweitert und ergänzt.

6. Kommunikation

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom, deren Leitungsnetz entsprechend erweitert wurde bzw. wird.

E. Natur und Landschaft

1. Bestand

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die Vorbereitung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

2. Umweltbericht und landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Umweltbericht und der landschaftspflegerische Fachbeitrag werden von einem Fachingenieur angefertigt und nachgereicht.

F. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich, da sich das Gesamtgebiet in einer Hand befindet. Die geplanten Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan auf die Stadt übertragen.

G. Städtebauliche Zahlenwerte

Gesamtgrundstücksgröße		32.006,88 m²	
1.	Grundstücksgröße Teil A2	8.625,00 m²	100 %
1.1	Wohnwege befahrbar - öffentlich	512,00 m ²	5,94 %
1.2	Fuß- + Radwege - öffentlich	211,00 m ²	2,44 %
1.3	Stellplätze	588,00 m ²	6,82 %
1.4	Gebäude	2.842,00 m ²	32,95 %
1.5	Grünflächen	4.472,00 m ²	51,85 %

H. Kosten der Planung

Sämtliche Kosten des Projektes werden durch einen städtebaulichen Vertrag und einen Durchführungsvertrag vom Investor übernommen, so dass für die Stadt Coesfeld keine direkten Kosten anfallen.

Coesfeld,2004

Stadt Coesfeld
im Auftrag

Vorhabenträger
Fresia Immobiliengesellschaft mbH
in Vertretung

.....
(Manteuffel)

.....
(Hölscher)

Dr. rer. nat. L. Börding

Diplom-Geologe BDG

Umweltgeologie Hydrogeologie Ingenieurgeologie Pedologie
Erdlaboratorium

48301 Nottuln Nurmistraße 12 Tel.: 02502/7126 Fax: 02502/9788

Ingenieurgeologisches Gutachten Nr.: 96 04 16

Bodenuntersuchungen für das Gebiet des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Ehem. Coesfelder Weberei": Prüfung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 138

- AUSZUG AUS DEM

GUTACHTEN-

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

Umweltgeologie Hydrogeologie Ingenieurgeologie Pedologie
Erdlaboratorium

48301 Nottuln Nurmstraße 12 Tel.: 02502/7126 Fax: 02502/9788

"Ehem. Coesfelder Weberei", Projekt-Nr.: 96 06 10

1. Vorbemerkungen

Die Fa. Fresia-Immobilienhandelsgesellschaft, Siemensstraße 15 in 48488 Emsbüren, ist daran interessiert, im Zuge der Erstellung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "Ehem. Coesfelder Weberei" die Fragestellung zu prüfen, ob das in diesem Gebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des untersuchten Plangebietes entsprechend ATV-Arbeitsblatt A 138 versickert werden kann. Die vorliegende Untersuchung dient dem Zweck, die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu beurteilen. Über die Ergebnisse wird im folgenden berichtet.

2. Bearbeitungsunterlagen

- Lageplan, Maßstab ca. 1 : 1.000
- Ergebnisse der Bohrungen
- Ortsbesichtigung/Besprechungen
- Geologische Karte 1 : 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen
- Hydrogeologische Karte 1 : 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen
- Bodenkarte 1 : 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen
- Bodenkarte 1 : 50.000, Blatt L 4108 Coesfeld

3. Untergrundverhältnisse

Zur Erkundung der Untergrundbeschaffenheit wurden am 10.06.1995 6 Rammkernsondierungen (50 mm) bis in eine Teufe von max. 3,20 m unter GOK niedergebracht. Die vorgesehene Bohrendteufe von 4 m konnte wegen des oberflächennah anstehenden Kreidemergels mit dem angewandten Sondierbohrverfahren nicht erreicht werden.

Die Lage der Aufschlußpunkte ist dem Lageplan in der Anlage 1 zu entnehmen. Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen und die Schichtenverzeichnisse sind in der Anlage 2 dargestellt.

3.1 Bodenschichtung

Unter einer sandigen Mutterbodenschicht (Esch, Holozän) die z.T. in jüngster Zeit angeschüttet worden ist, folgen Fein- bis Mittelsande mit mehr oder weniger schluffigen Beimengungen (Niederterrassenablagerungen, Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit). In die Sandfolge sind stellenweise Schluffe und Tone eingeschaltet. Die Quartärablagerungen werden vom kreidezeitlichen Mergelstein, der unterschiedlich intensiv verwittert oder zersetzt ist, unterlagert. Im zersetzten Zustand ist der Mergel als feinsandiger, toniger Schluff anzusprechen.

3.2 Grundwasser

Grundwasser konnte in RKS 3 innerhalb einer Sandschicht im Mergel in einer Tiefe von 1,84 m unter GOK nachgewiesen werden. Staunässe bzw. Schichtenwasser ist oberhalb des kreidezeitlichen Verwitterungshorizontes in einer Reihe von Sondierungen zu beobachten. Mit Staunässe muß grundsätzlich dort gerechnet werden, wo bindige Böden anstehen.

"Ehem. Coesfelder Weberei", Projekt-Nr.: 96 06 10

Im Mittel liegt der Grund- bzw. Stauwasserspiegel, im unbeeinflussten Zustand (keine Dränagen, Grundwasserabsenkungen etc.) bei ca. 0,8 m unter GOK. Unter sehr ungünstigen Bedingungen kann aber ein Anstieg des Grundwasser-/Stauwasserspiegels bzw. -druckspiegels bis in den Oberboden nicht ausgeschlossen werden.

4. Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden

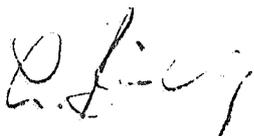
Im Zuge der Bodenuntersuchungen sollte die Fragestellung geprüft werden, ob die anstehenden Böden eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen. Entsprechend ATV Arbeitsblatt A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren k_f -Werte im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen. Weiter ist die Dicke der oberhalb des Grundwasserspiegels anstehenden Deckschichten von Bedeutung.

An den Sondierpunkten stehen Sande mit schluffigen Beimengungen und z.T. Schluffe und Tone der Quartärzeit an. Diese werden von kreidezeitlichem Mergel unterlagert (detaillierte Beschreibung der Boden- und Wasserverhältnisse s.o. bzw. Schichtenverzeichnisse).

Tonige Schluffe und besonders Tone aber auch der kreidezeitliche Mergel sind für Versickerungszwecke entsprechend ATV- Arbeitsblatt nicht geeignet, da der Durchlässigkeitsbeiwert unterhalb der angegebenen Versickerungsgrenze liegt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der k_f -Wert von Sanden aus der Kornsummenkurve abgeleitet werden. Diese Voraussetzungen sind bei den oberflächennah entnommenen Sandproben nur bei Mischprobe BP 5 gegeben. Der ermittelte k_f -Wert liegt bei $6,1 \times 10^{-5}$ m/s. Der geschätzte k_f -Wert der anderen kornanalytisch untersuchten Bodenproben liegt bei ca. 1×10^{-5} bis ca. 7×10^{-6} m/s. Für Versickerungszwecke sind sie somit noch, aber teilweise nur eingeschränkt, geeignet. Bindige Ablagerungen innerhalb der Sande können die Durchlässigkeit lokal noch deutlich weiter herabsetzen.

Aus Sicht des Gutachters wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf der Untersuchungsfläche in Versickerungsanlagen entsprechend ATV Arbeitsblatt A 138 für problematisch gehalten, da der maximal anzusetzende Grundwasser- bzw. Stauwasserspiegel/-druckspiegel einen Abstand von mindestens 1 bzw. 1,5 m (Schachtversickerung) zur Sohle möglicher Versickerungsanlagen bei den derzeitigen Geländeverhältnissen nicht gewährleistet.

Nottuln, den 12.06.1996



Textliche Festsetzungen für den Bereich Teil A der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Coesfelder Weberei"

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).**

**1 Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, werden im
Teil A2 Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß BauNVO
festgesetzt.**

**1.1 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt,
dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
Nutzungsarten nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungs-
planes sind.**

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a. Höhenlage

**Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,20m über
fertig ausgebauter Straßenoberkante festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe
ist hier die Straßenhöhe mittig des Einzelhauses der Straßenfassade.**

b. Traufhöhe

**Die Traufhöhe (TH) darf bei dreigeschossigen Wohngebäuden 9,50m, gemessen von
der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) bis zum Schnitt der senkrechten
Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, nicht überschreiten.
Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Höhe der Attika gleich der Traufhöhe.**

c. Firsthöhe

**Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des
Erdgeschoßfußbodens bis zum First (höchster Punkt des Daches). Es ist eine
Firsthöhe von max. 13,50m zulässig.**

2. Stellplätze

Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzung hat gemäß dem Maßnahmenplan der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Coesfelder Weberei" zu erfolgen.

a. Private Flächen, Einfriedungen

Die nicht überbaubaren bzw. überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten.

Einfriedungen und Hecken sind im Bereich der Vorgartenfläche (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude) sind bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Weitere Einfriedungen ausserhalb der Baugrenzen sind nur in Form von lebenden Hecken oder Zäunen, eingebunden in Hecken, bis zu einer Höhe von 200 cm zulässig.

b. Baumpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Bäume der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Baumart:	Tilia tomentosa	Silberlinde
Pflanzgröße:	Hochstamm. StU 16-18, 3xv. mit Ballen	

Baumart:	Corylus corlurna	Baumhasel
Pflanzgröße:	Hochstamm. StU 14-16, 3xv. mit Ballen	

Baumart:	Carpinus bet. Fastigiata	Säulenhainbuche
Pflanzgröße:	Hochstamm. StU 14-16, 4xv. mit Ballen	

c. Heckenpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Laubholzhecken der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen.

Entwicklungshöhe:	1,50-2,00m	
Pflanzgröße:	2xv., 100-125 cm	
Pflanzart:	Hainbuche	Carpinus betulus
	Rotbuche	agus sylvatica

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung der Baukörper (Bereich WA1)

a. Alle Baukörper einer Hauszeile (entlang der Wohnwege - Nord/Süd Richtung -) sind in der Gestaltung und Baukörperform (Fassaden, Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Traufhöhen, Firsthöhen usw.) gleich auszuführen. Dieses gilt auch für die Verblendung, Verfugung, für den Farbton der Dacheindeckung und den Putz.

b. Dachneigung

Die Dachneigung darf max. 30° (Bereich WA1), bzw. 15° (Bereich WA2, Altenpflege- wohnheim) betragen.

c. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen max. 50% der Trauflänge der zugeordneten Dachfläche betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,50m von der giebelseitigen Außenwand haben.
Die Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,00m zum First (lotrecht gemessen) einhalten.
Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

d. Materialien und Farbgebung (Bereich WA1 und WA2)

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.
Alle Gebäude einer Hausreihe sind mit den gleichen Materialien auszuführen.

Material der Dacheindeckung: Dächer mit einer Neigung von mehr als 15° sind mit Dachsteinen / Ziegeln einzudecken.

Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Farbe des Verblenders: rot, braun, schwarz

Farbe des Putzes: rot, weiß, grau

Dachfarbe: rot, braun, schwarz

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind so einzufrieden, das sie aus dem öffentlichen Straßenraum nicht eingesehen werden können.

Festsetzungen für die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung, der Abwasserbeseitigung und Wasserabfluß

a. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat durch die vorhandene, bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation zu erfolgen, da ein Versickern des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (siehe Bodengutachten, Dr. rer. nat. L.Börding, Nottuln, den 12.06.1996).

b. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung hat durch die vorhandene (Zur alten Weberei, Grimpingstraße) bzw. in Teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation zu erfolgen.

c. Wasserabfluß befestigte Flächen

Das anfallende Wasser wird in die vorhandene, bzw. in teilbereichen neu zu schaffende öffentliche Kanalisation geleitet.

d. Wasserabfluß PKW-Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster oder Wassergebundene Wegdecke zu befestigen.