

A FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.2 WA 1 / 2 (Schützenring), WA 3 (Burgwall) und WA 5 (An der Fegetasche)

In den mit WA festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 WA 4 (Schützenwall Nord)

In dem mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) unzulässig.

1.2.2 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 / MI 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe und Traufhöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter ü. NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Geschossflächenzahl

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenräume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 In den mit WA 3 und 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Baukörperlänge entlang des Schützenwalls / Burgwalls der festgesetzten Einzelbebauung auf maximal 16,00 m begrenzt.

3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Schützenwalls / Burgwalls orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3.3 Innerhalb den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

4.1 Garagen sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Abweichend davon können in den mit WA 3 und 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sowie den mit MI 1 festgesetzten Mischgebieten Einzelgaragen im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sofern die Belange des Denkmalschutzes gewahrt werden.

4.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen im Gartenbereich durch Tiefgaragen kann in den mit WA 1 und 2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Oberkante Tiefgarage die Höhenlage des Schützenrings, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes vermerkt ist, nicht überschreitet. Die ausreichenden Abstände zur Umflut (siehe textliche Festsetzung 6.2) sind zu beachten.

4.3 In den mit WA 1 und 2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

5.1 Innerhalb der mit WA 5 festgesetzten Flächen sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

6.1 Straßenverkehrslärm

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr 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 auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ | Erforderliches R'w.res des Außenbauteils | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume u. Ähnliches |
|------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------------|
| I | bis 55 dB(A) | 30 dB | | – |
| II | 56 bis 60 dB(A) | 30 dB | | 30 dB |
| III | 61 bis 65 dB(A) | 35 dB | | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 dB(A) | 40 dB | | 35 dB |
| V | 71 bis 75 dB(A) | 45 dB | | 40 dB |

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Münsterstraße / Friedrich-Ebert-Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

Die DIN 4109 ist im Planungsamt der Stadt Coesfeld einsehbar.

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

- 7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) in den mit WA 3 und 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (Burgwall/Schützenwall) sowie in den festgesetzten Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.
- 7.2 Entlang der Berkel, Umflut und der Fegetasche sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig. Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgrenzen der Berkel, Umflut und Fegetasche gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

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

- 8.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL –Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. 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. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer 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.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich z. T in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Eine Erdwärmenutzung über Erdsonden und im Einzelfall auch die Nutzung anderer geothermischen Anlagen, bei der eine Gefährdung der Rohwasserressourcen nicht ausgeschlossen werden kann, ist daher nicht zulässig.

4. KAMPFMITTEL

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.

5. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

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

6. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten. So ist vor Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Rodung großkroniger Gehölze sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden. Zudem sollten im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit gerodet werden (Rodung zwischen dem 01.10.-01.03.) – vgl. § 39 BNatSchG.