

**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 Bauzonenverordnung (BauZVO)**

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

1.1 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauZVO wird festgesetzt, dass gemäß § 4 Abs. 2 BauZVO zumaltemerale zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

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

**a. Höherlage**

Die Höhe des Erdgeschloßbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,35m über fertig ausgebaute Straßenebene festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenebene mittig des Gebäudes der Straßenseitigen Hauptingangsseite.

**b. Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) darf bei dreigeschossigen Wohngebäuden 9,50m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschloßbodens (OKFF) bis zum Schritt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachaußenkante, 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 Erdgeschloßbodens 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 für die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Coesfelder Weberei" zu erfolgen.

**a. Private Flächen, Einfriedungen**

Die nicht überbaubaren bzw. überbaubaren 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 1,25 m zulässig. Weitere Einfriedungen mit Ausnahme der Wirtschaftshöfe am geplanten Altepflanzgebiet an der westlichen Grenze des Plangebietes außerhalb der Baugrenzen sind nur in Form von lebenden Hecken oder Zäunen, eingebunden in Hecken, bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Eine Einfriedung des Wirtschaftshöfes ist durch eine Verbindungsmauerwerkswand wie am Hauptbauplan (Höhe bis 2,00 m) gestattet.

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, 3v, mit Ballen

**Baumart:** Corylus cornuta Baumhasel

**Pflanzgröße:** Hochstamm, STU 14-16, 3v, mit Ballen

**Baumart:** Carpinus bet. Fastigiata Säulenhainbuche

**Pflanzgröße:** Hochstamm, STU 14-16, 4v, 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:** 2v, 100-125 cm

**Pflanzart:** Hainbuche Carpinus betulus

Rotbuche agus syriatica

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

**1. Gestaltung der Baukörper (Bereich WA1)**

a. Die Baukörper im Gebiet WA 1 sind in der Gestaltung und Baukörperform ( Fassaden, Dacheindeckungen, Dachaufbauten, Traufhöhen, Firsthöhen usw.) gleich auszuführen. Dieses gilt auch für die Verbindung, Verlegung, für den Faktor der Dacheindeckung und den Putz.

**b. Dachneigung**

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

c. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen max. 50% der Traufhöhe der zugeordneten Dachfläche betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 1,50m von der geliebseitigen Außenwand haben. Die Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,00m zum First (torecht gemessen) erhalten. Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spindeldächer oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

**d. Materialien und Farbgebung (Bereich WA1 und WA2)**

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verbundmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

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, schwarz

**2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind zu einzufrieden, das sie aus dem öffentlichen Straßenraum (Zur Alten Weberei) 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 Verleiten des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (siehe Bodengutachten, Dr. rer. nat. L.Börning, Notuln, den 12.06.1998).

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 Rasenplatt oder wassergebundene Wegdecke zu befestigen.

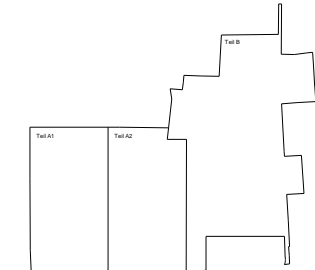
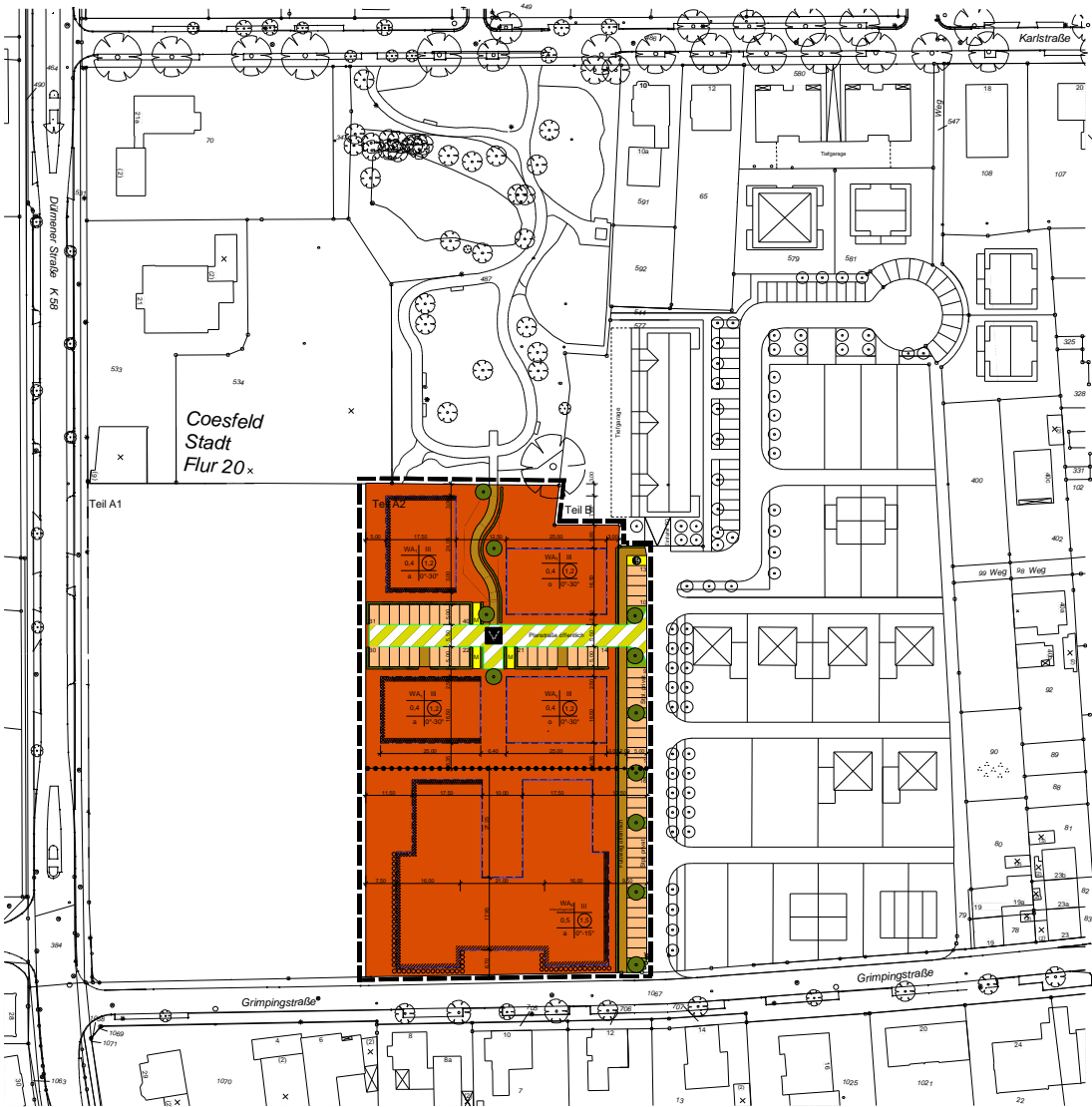
**Festsetzungen zum Schallschutz**

Das Schallschutzzutachten des Sachverständigenbüros "Köter Consulting Engineers" Nr. 20246/1.002 ist Gegenstand des Rechtsplans. Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 1, 2 und 3 erforderlich. Die Schallschutzbereiche sind wie folgt gekennzeichnet:  
Lärmpegelbereich II: Schallschutzklasse 1  
Lärmpegelbereich III: Schallschutzklasse 2  
Lärmpegelbereich IV: Schallschutzklasse 3

In den Bereichen, wo die Orientierungswerte für den Tageszeitraum überschritten werden, sind die Fenster nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche zu dimensionieren.

○ ○ ○ Bereiche, in denen der Immissionspegel nachts über 50 dB(A) liegt. Hier ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung zu empfehlen.

Die Freiräume der Seniorenwohn- und Pflegeeinlage sind jeweils im Schallschatten der Gebäude anzuordnen. Dies sind die Fassadenbereiche ohne Angabe von Lärmpegelbereichen gemäß o.g. Schallschutzgutachten.



**Planzeichenerklärung**

- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- Baugelbiet Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
- Bauweise Dachneigung
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg - öffentlich
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzender Baum
- zu pflanzende Hecke
- Sonstige Planzeichen**
- bestehendes Gebäude
- Umgrenzung einer Fläche für eine Teilgarage
- Trafostation
- Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Projekt: Vorhaben- und Erschließungsplan "Coesfelder Weberei"  
**2. Änderung, "Pflege - Wohnen am Park"**  
Rechtsplan  
Bauherr: Friesa Immobilien Handelsgesellschaft mbH  
Siemensstraße 15, 48486 Emsbüren

ANDREAS BODEM  
WANKRAMP 20 · 48653 COESFELD · TELEFON 05241 3002 · FAX 05241 6147

Maßstab	Bezeichnung	Gezeichnet
1:500	Rechtsplan	AK
Datum	Plan-Nr.	Format
2005.05.08	3.5.2	1.116/0.674
Bauherr	Geländert	Architekt