

Textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Coesfelder Weberei“

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

1.1 Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, werden im westlichen Teil des Plangebietes Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nachfolgenden Branchengruppen bzw. Nutzungsarten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe **nicht zulässig** sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Bücher, Schreibwaren
- Pharmazie, Drogerie, Parfümerie
- Blumen, Zoo, Tiernahrung
- Textilien aus dem Segment Ober- u. Unterbekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel (ausgenommen Großsportgeräte u. Campingartikel)
- Uhren, Schmuck, Optik, Foto
- Glas, Porzellan
- Teppiche
- Heimtextilien aus dem Segment Bettwäsche, Tischwäsche, Haushaltswäsche

1.2 In dem ausgewiesenen Kerngebiet werden nach § 1 Abs. 5, 7 und 9 der BauNVO nachfolgende, weitere Einschränkungen und Ausnahmen für die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.

- Von der zulässigen Geschossfläche dürfen maximal 4.200 m² als Verkaufsnutzfläche genutzt werden.
- In Bezug auf die Sortimente TV, Hifi, Video, Computer darf innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche die Verkaufsfläche von 1.000 m² und für die Sortimente Beleuchtung und Elektrowaren die Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten werden.

- In Bezug auf die Sortimente Zweiradhandel und Zweiradzubehör darf die Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten werden.
- In Bezug auf das Sortiment „Kindermöbel“ darf die maximale Verkaufsfläche 800 m² betragen.
- Nebensortimente, die als Randbereich aus den ausgeschlossenen Branchengruppen geführt werden sollen, sind nur ausnahmsweise bis maximal 7,5 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.
- Für Verkaufsflächenbereiche, die größenmäßig nicht festgelegt sind, darf die Nebensortimentsfläche pro Ladeneinheit 100 m² nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise können im Rahmen des Bestandschutzes in der Branchengruppe „Raumausstattung/Textilien“ Verkaufsflächen einer Gesamtgrößenordnung von 350 m² zugelassen werden. Das trifft ebenfalls auf das Lebensmittelsortiment „Lebensmittel/Frischeprodukte“ bis max. 300 m² zu.

1.3 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 5 (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

1.4 Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, werden im östlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete (W A) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Textliche Festsetzungen für den Bereich Teil B der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Coesfelder Weberei"

- Rechtsplan -

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

Nur die folgenden Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten weiterhin auch für den Bereich der 1. Änderung:

- 1.4 "Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, werden im östlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß BauNVO festgesetzt."
- 1.5 "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 Erschließungsplanes sind."

Zusätzlich sind im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan "neue" Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO und Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach der Landesbauordnung getroffen worden.

Diese Festsetzungen gelten nicht für die bereits bebauten Grundstücke und die zugeordneten Stellplatzflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Textliche Festsetzungen für den Bereich Teil B der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Coesfelder Weberei“

- Gestaltungsplan -

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

1. 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 Einzel- bzw. Doppelhauses der Straßenfassade der jeweiligen Planstraße.

b.) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,50m bei Satteldächern und 9,00m bei Pultdächern, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, nicht überschreiten.

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. 10,50m zulässig.

Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Aneinander gebaute Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit der gleichen Firstrichtung zulässig. Nebenanlagen (Abstellräume) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig und müssen innerhalb einer Baureihe einheitlich gestaltet werden.

Stellplätze

Im Vorgartenbereich der Wohngrundstücke sind aus städtebaulichen Gründen außerhalb der Zufahrten zu Garagen oder Carports keine Stellplätze zulässig. Vorgärten werden definiert als die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße am nächsten liegenden Baugrenze.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In allen Wohngebäuden sind aus städtebaulichen Gründen max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzung hat gemäß dem Maßnahmenplan der 1. 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 der Eingangsseite der Häuser außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen sind nur in Form von lebenden Hecken oder Zäunen eingebunden. In Hecken bis zu einer Höhe von 180 cm zulässig.

b. Baumpflanzung in öffentlichen Verkehrsflächen

Die Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grenzen zum Nachbargrundstück hat gemäß dem Maßnahmenplan zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Coesfelder Weberei" zu erfolgen.

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

Gestaltung der Baukörper

Alle Baukörper einer Hauszeile (entlang der Wohnwege -West/Ost 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.

Umwehrungen von Balkonen bzw. Loggien sind geschlossen mit einem Material der Außenwandflächen auszuführen.

Die Umwehrungen von Staffelgeschossen sind außenseitig im Material der Außenwandflächen zu errichten.

a. Firstrichtung und Firsthöhe

Bei aneinander gebauten Wohngebäuden ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten

b. Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung (Satteldächer 40°-45°, Pultdächer 5°-15°) und Form auszuführen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind mit einem Flachdach (max. 3° Neigung) zu errichten.

- 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. 1,0m zum First einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalke sind unzulässig.

Dachaufbauten bei Dachneigung unter 35° sind nicht zulässig.

Materialien und Farbgebung

- a. Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 10% der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Alle Gebäude einer Hausreihe sind mit den gleichen Materialien auszuführen.
- a. Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- Grünordnungs- und Maßnahmenplan -

Die Ziele und Maßnahmen von Natur- und Landschaftspflege des vorliegenden Landschaftsplanerischen Fachbeitrages können im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens und des BauGB-Maßnahmenplanes als geregelte Festsetzungen umgesetzt werden. Nachfolgend werden die zu übernehmenden Regelungen vorformuliert:

1 Pflanzgebot 1. Baumpflanzung

Zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Eingrünung sind in Anlehnung an die 3-geschossigen Gebäudehöhen entsprechend den Planunterlagen großkronige Laubbäume zu pflanzen.

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

2 Pflanzgebot 2. Durchgrünung des Wohngebietes

Zur inneren Gliederung und Strukturierung der bebauten Flächen und zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind zwischen Straße und Fußweg kleinkronige Laubbäume und an den gekennzeichneten und ausgewiesenen Stellen Linden zu pflanzen.

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

3 Pflanzgebot 4. Flächige Unterpflanzung

Einheitliche Gestaltung der verkehrsbegleitenden Grünflächen, Unterpflanzung der baumbestandenen Grünflächen mit standortgerechten Laubgehölzen, insbesondere Blütenesseln, Rosen und Stauden.

Pflanzarten siehe Anlage 1 dieses Landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

4 Pflanzgebot 5. Laubholzhecken

Pflanzung einer Laubholzhecke als nördliche, östl. und z.T. südl. Begrenzung des Baugeländes.

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

5 Wege und Parkplätze

Die Privaten Parkplätze des geplanten Wohngebietes sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster oder wassergebundene Wegdecke zu befestigen.

6 Fußwege

Entwicklung von fußläufigen Wegeverbindungen zwischen dem öffentlichen Park und dem Plangebiet. Der Übergang des Baugeländes zu dem öffentlichen Park sollte offen, ohne trennende Einrichtungen gestaltet werden.

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 Erschließungsplanes sind.

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

a. Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,35m über fertig ausgebauter Straßenoberkante festgesetzt. Maßgebend für die Bezugshöhe ist hier die Straßenhöhe mittig des Gebäudes der Straßenfassade/Haupteingangsseite.

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 1,25 m zulässig. Weitere Einfriedungen mit Ausnahme der des Wirtschaftshofes am geplanten Altenpflegeheim 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 Wirtschaftshofes ist durch eine Verblendmauerwerkswand wie am Hauptbaukörper (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, 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. 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 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 Kehlbalckenlage 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.

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 so 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 Versickern des Wassers auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist (siehe Bodengutachten, Dr. rer. nat. L.Börding, Nottuin, 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.

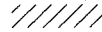
Festsetzungen zum Schallschutz

Das Schallimissionsschutzgutachten des Sachverständigenbüros "Kötter Consulting Engineers"

Nr. 29246-1.002 ist Gegenstand des Rechtsplanes.

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, passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse 1, 2 und 3 erforderlich. Die Schallschutzbereiche sind wie folgt gekennzeichnet:

Lärmpegelbereich II : Schallschutzklasse 1



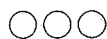
Lärmpegelbereich III: Schallschutzklasse 2



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