

Stellungnahme(n) (Stand: 13.11.2023)

Sie betrachten: Wohngebiet Baakenesch Nord
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 05.10.2023 - 03.11.2023

Kontakt:	Name: xxxx E-Mail: xxxx Telefon: xxxx
Person ID:	27009
Stellungnahme:	Erstellt am: 03.11.2023 Siehe das angehängte PDF Dokument: Anhänge: Eingaben frühzeitige Bürgerbeteiligung Baakenesch Nord.pdf (bb_27009_eingaben_fruehzeitige_buergerbeteiligung_baakenesch_nord.pdf)

xxxx und xxxx

xxxx – xxxx

Stadt Coesfeld

Fachbereich Planen und Bauen

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht Bebauungsplan 162 –
Textliche Festsetzungen

Unser Zeichen
Telefon xxxx
Datum 01.11.2023
E-Mail xxxx

Betreff: Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 162 – „Wohngebiet Baakenesch Nord“

[xxxx](#)

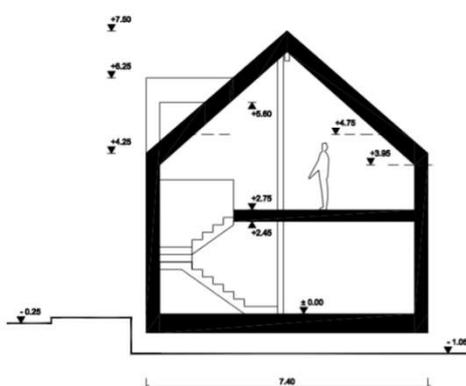
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unsere Fragen, Anregungen und Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan „Baakenesch Nord“ in Coesfeld mit dem Stand 1. September 2023.

Mass der baulichen Nutzung:

- **Anregung zur Änderung zu 2.9: [...] Grundstücke WA3 als Traufhöhe (TH) mit max. 4,50 m [...]:**

Wir bitten um Prüfung, ob die maximale Traufhöhe von 4,50 m auf 4,75 m hochgesetzt werden kann, da ja von dem 25 cm tieferliegenden mittleren Straßenniveau gemessen werden soll. Der eingeschossige Charakter in WA3 würde weiterhin bestehen bleiben. Im Endeffekt erreicht man mit einer relativ kleinen Änderungen bei den Festsetzungen, dass die voll nutzbare Wohnfläche deutlich größer ist und deswegen die Wohnfläche insgesamt kleiner gehalten werden kann, **was sich positiv auf die Baukosten und den Nachhaltigkeitsaspekt auswirkt**. Die Firsthöhe von maximal 8,00 m wäre davon nicht betroffen, sodass das Gesamterscheinungsbild der Siedlung auch bei einer höheren Traufhöhe aus unserer Sicht nicht beeinträchtigt wäre.



Hier eine Skizze, die die Einschränkungen einer niedrigen Traufhöhe zeigt. Der Bereich mit Kopfhöhe wird selbst bei einem schon relativ steilen Dach erst nach dem 1. Drittel des Raumes erreicht. Gem. BauO NRW §2 wäre das Bauwerk auch bei einer Traufhöhe von 4,75 m immer noch eingeschossig.

Die Vorgabe 4,50 m kann bestehen, wenn die Traufhöhe vom Erdgeschossboden nicht aber von der Straße gemessen werden würde.

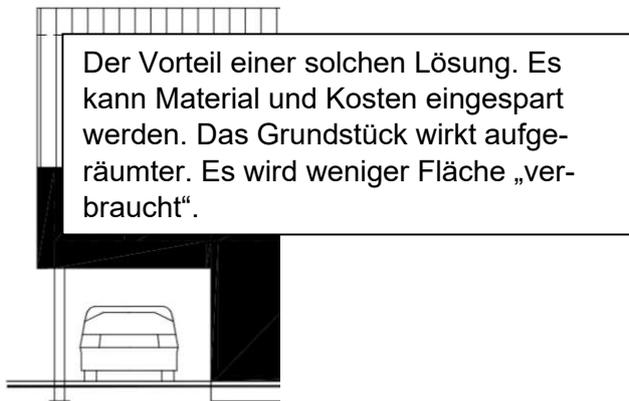
Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen in WA3:

- **Frage zu 3.1 und 3.2:**

Unsere Frage: Widerspricht die nachfolgend skizzierte bauliche Lösung für den PKW Stellplatz den Festsetzungen „Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen“, wenn ansonsten alle Festsetzungen insbesondere maximale Grund- und Wohnfläche erfüllt werden?

Seite 2 von 4
zum Brief vom

Es ist ausdrücklich keine Garage geplant. Es handelt sich um eine zur Straße, zum Garten und zu einer Seite hin offenen Konstruktion.



Gestaltung der Baukörper:

- **Anregung zur Änderung zu 1.1: Dachaufbauten und -einschnitte WA3**

Der festgesetzte Mindestabstand von 2,50 m zum Giebel schränkt die Gestaltung des Baukörpers derart ein, dass man aufgrund der sonstigen Festsetzungen, die z.B. die Länge des Baukörpers festlegen, fast immer nur 1 und dann eine relativ breite Gaube ausbilden kann.

Wenn der Abstand zum Giebel von 2,50 m auf 1,75 m reduziert würde, ergeben sich wesentlich mehr Gestaltungsspielräume und eine bessere Ausnutzung des Tageslichtes auf der Nordseite des Satteldachs.

Auf der Südseite des Satteldachs wird man auf Gauben und Dachflächenfenster ohnehin verzichten müssen, um die maximale Ausbeute an Sonnenlicht zur Stromgewinnung zu erreichen. Das Ziel der Siedlung ist ja auch ein wohnflächenbegrenztes Bauen. Selbst bei einem äußerst knapp

bemessenen Energiebedarf für eine 4-köpfige Familie in einem KFW 40 Haus braucht man für den Betrieb einer Wärmepumpe, für das Laden eines E-Fahrzeuges, die Erzeugung von Warmwasser und den Haushaltsstrom mindestens 40 m² nutzbare Dachfläche.

Durch etwas mehr Spielraum (Herabsetzung auf 1,50 m oder 1,75 m vom Giebel) lassen sich auf der Nordseite des Satteldaches mehrere Räume mittels schmaler Gauben mit Tageslicht versorgen.

Seite 3 von 4
zum Brief vom

- **Hinweis zu 1.3: Für die Gründung der Gebäude darf max. 15% der Gebäudegrundfläche versiegelt werden:**

Wir haben den Hinweis erhalten, dass bei Verwendung von zulässigen Streifenfundamenten in WA3, die Vorgabe max. 15% etwas zu knapp bemessen sein kann.

Eine endgültige Prüfung ist für uns bis zum Ablauf der Frist für die frühzeitige Bürgerbeteiligung leider nicht möglich.

Bitte diese Festsetzungen von Ihrer Seite nochmals prüfen.

Materialien und Farbgebung

- **Anregung zur Änderung zu 2.4 Dachgestaltung Materialien WA3:**

Zur optimalen Ausnutzung der Satteldachfläche „Süd“ wollen wir auf der gesamten Südseite Photovoltaikmodule installieren.

Hieraus ergibt sich der Wunsch weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, die sich positiv auf die Baukosten und Nachhaltigkeitsaspekte insbesondere hinsichtlich der Ressourceneffizienz auswirken.

- Entweder Verwendung von Solarziegeln, steht aktuell im Widerspruch mit den Festsetzungen [Dachziegel oder Betondachsteine [...] zugelassene Farbgebung hellrot [...]]
- Oder die Errichtung einer vollflächigen PV Anlage bündig abschließend mit dem Ortgang direkt auf einer belastbaren Konstruktion aus Dachgewebepflanen derart, dass von der beschriebenen Unterkonstruktion „nichts zu sehen“ ist.
Die gemäß Festsetzung verpflichtende Eindeckung mit Dachziegeln oder Betondachsteinen ist bei fachmännischer Ausführung der Dachdeckerarbeiten dann nicht notwendig, und würde eine Verschwendung von Ressourcen darstellen.

Das optische Erscheinungsbild des Daches ist bei der skizzierten Ausführung zumindest nicht „schlechter“.

- Kann im WA3 die Satteldachfläche „Nord“ auch begrünt sein und würde das von der Verpflichtung zur Eindeckung befreien?

Wunsch nach ergänzenden Festsetzungen für die Aufstellung und von Wärmepumpen:

Seite 4 von 4

zum Brief vom

Wir halten es für sinnvoll, dass analog zu den detaillierten Bestimmungen zu der Aufstellung von Abfallbehältern auch Festsetzungen für die Aufstellungen von Wärmepumpen formuliert werden. Das ist dem Gesamterscheinungsbild der Siedlung sicher zuträglich und kann nachbarschaftliche Auseinandersetzungen hinsichtlich der Geräuschkulisse und des Erscheinungsbild der Siedlung entschärfen.

Klärung der Möglichkeiten hinsichtlich 7. Niederschlagwasser

Ist es zulässig eine Zisterne zur Sammlung von Niederschlagwasser zu errichten?

Wenn ja, kann der Überlauf der Zisterne auch an den Abwasserkanal angeschlossen werden oder nur in die Versickerungsmulde münden?

Mit freundlichen Grüßen,

xxxx

xxxx

Kontakt:	Name: xxxx E-Mail: xxxx Telefon: xxxx
Person ID:	26991
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 01.11.2023</p> <p>Die Gebäudehöhe des WA 2 muss auf 6,00m erhöht werden. Hingegen der zunächst angenommenen Mindesthöhe von 5,70m, die sich durch die Konstruktion ab OKF bei einer Sockelhöhe von 0,25m (Mindestsockelhöhe) ergeben hat, haben uns alle Baufirmen davon abgeraten und lehnen eine Gewährleistung ab. Die untere Kante der Holzbodenplatte sollte zwingend deutlich oberhalb des Straßenniveaus liegen. Nähere Erklärung in beigefügten Anlagen.</p> <p>Anhänge: Umgebung EFH3.jpg (bb_26991_umgebung_efh3.jpg)</p>



Kontakt:	Name: xxxx
Person ID:	27021
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 31.10.2023</p> <p>(Diese Stellungnahme wurde ursprünglich bei der 88.Änderung FNP eingereicht (Person ID: 26992) und manuell dem Verfahren des B-Plan 162 zugeordnet)</p> <p>Eingabe zum Bebauungsplan Nr.162 , Wohngebiet Baakenesch Nord\'' Vorentwurf Stand 01.09.2023 von: xxxx</p> <p>Bezugnehmend auf die Festsetzungen des o.g. Planes möchten wir folgende Eingabe formulieren: Das Höhenverhältnis des Gebietes WA2 muss wie folgt angepasst werden: Gebäudehöhe GH 5,50m ab OK Höhenbezugspunkt fertige Erschließungsfläche muss auf 6,00m geändert werden.</p> <p>Begründung: Der Vermarkter VR-Westmünsterland Immobilien GmbH hat in seinem Flyer/ Objektbeschreibung für die Grundstücke des Gebietes WA2 mit einer mögliche Empore mit Gäste / Schlafzimmer geworben. (siehe Anlage 1, Foto, Ausschnitt aus Expose.) Diese Möglichkeit wurde uns auf besondere Nachfrage am Informationsabend am 05.06.2023 in der Filiale der VR-Bank persönlich zugesichert. Aus diesem Grund haben wir, die Unterzeichner, uns speziell auf diese Grundstücke beworben. Bei allen ersten Gesprächen mit den potentiellen Bauträgern, Holzbaufirmen und Fertighausherstellern die im Expose namentlich aufgeführt wurden, wurde uns mitgeteilt, dass die Höhen nicht ausreichend seien, um einen Wohnraum auf der Empore zu schaffen. (Siehe Anlage Gesetzestext, Definition Wohnraum)</p> <p>Aus dem beigefügten Systemschnitt werden die von den Firmen angegebenen Aufbauhöhen für ein Niedrigenergiehaus nach dem neusten Stand der Technik dargestellt. Die Hersteller haben uns darauf hingewiesen, dass bei einer Sockelhöhe von 0,25m über Erschließungsniveau keine Gewährleistung der Konstruktion übernommen wird. Mit einer Aufbauhöhe von ca. 35 cm für die Bodenplatte aus Holz liegt man unterhalb der OK Erschließungsfläche. Damit besteht das Risiko, dass die Struktur des Gebäudes Feuchtigkeit zieht und langfristige Schäden entstehen können. Resultierend ergibt sich die von uns angestrebte Gebäudehöhe von 6,00m.</p> <p>Städtebauliche Eingliederung: Der Städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt fordert eine Staffelung der Gebäudehöhen. In dem dicht angrenzenden Wohngebiet mit Einfamilienhäusern besteht eine Firsthöhe von mindestens 8 m. (siehe Fotos Bestand). Die nördlichen Grundstücke (WA1) haben eine maximale Gebäudehöhe von 4,50m ab OK Bezugspunkt Erschließungsfläche. Wenn man nun das arithmetische Mittel dieser. beiden Höhen bildet, erreichen wir einen Wert von 6,25m ab OK Erschließungsfläche. Damit liegen wir mit unserer Eingabe noch unter diesem gemittelten Wert.</p> <p>Wir hoffen, dass Sie unsere Eingabe nachvollziehen können und freuen uns auf ein positives Feedback von Ihnen.</p> <p>Anhänge: 1. Eingabe mit Unterschrift (27021_1__eingabe_mit_unterschrift.pdf)</p>

31.10.2023

Eingabe zum Bebauungsplan Nr.162 „Wohngebiet Baakenesch Nord“
Vorentwurf Stand 01.09.2023

von:
xxxx

xxxx

Bezugnehmend auf die Festsetzungen des o.g. Planes möchten wir folgende Eingabe formulieren:

Das Höhenverhältnis des Gebietes WA₂ muss wie folgt angepasst werden:
Gebäudehöhe GH 5,50m ab OK Höhenbezugspunkt fertige Erschließungsfläche muss auf 6,00m geändert werden.

Begründung:

Der Vermarkter VR-Westmünsterland Immobilien GmbH hat in seinem Flyer / Objektbeschreibung für die Grundstücke des Gebietes WA₂ mit einer mögliche Empore mit Gäste / Schlafzimmer geworben. (siehe Anlage 1, Foto, Ausschnitt aus Exposé.) Diese Möglichkeit wurde uns auf besondere Nachfrage am Informationsabend am 05.06.2023 in der Filiale der VR-Bank persönlich zugesichert.

Aus diesem Grund haben wir, die Unterzeichner, uns speziell auf diese Grundstücke beworben.

Bei allen ersten Gesprächen mit den potentiellen Bauträgern, Holzbaufirmen und Fertighausherstellern die im Exposé namentlich aufgeführt wurden, wurde uns mitgeteilt, dass die Höhen nicht ausreichend seien, um einen Wohnraum auf der Empore zu schaffen. (Siehe Anlage Gesetzestext, Definition Wohnraum)

Aus dem beigefügten Systemschnitt werden die von den Firmen angegebenen Aufbauhöhen für ein Niedrigenergiehaus nach dem neusten Stand der Technik dargestellt.
Die Hersteller haben uns darauf hingewiesen, dass bei einer Sockelhöhe von 0,25m über Erschließungsniveau keine Gewährleistung der Konstruktion übernommen wird. Mit einer Aufbauhöhe von ca. 35 cm für die Bodenplatte aus Holz liegt man unterhalb der OK Erschließungsfläche. Damit besteht das Risiko, dass die Struktur des Gebäudes Feuchtigkeit zieht und langfristige Schäden entstehen können.

Resultierend ergibt sich die von uns angestrebte Gebäudehöhe von 6,00m.

Städtebauliche Eingliederung:

Der Städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt fordert eine Staffelung der Gebäudehöhen.

In dem dicht angrenzenden Wohngebiet mit Einfamilienhäusern besteht eine Firsthöhe von mindestens 8 m. (siehe Fotos Bestand).

Die nördlichen Grundstücke (WA₁) haben eine maximale Gebäudehöhe von 4,50m ab OK Bezugspunkt Erschließungsfläche. Wenn man nun das arithmetische Mittel dieser beiden Höhen bildet, erreichen wir einen Wert von 6,25m ab OK Erschließungsfläche.

Damit liegen wir mit unserer Eingabe noch unter diesem gemittelten Wert.

Wir hoffen, dass Sie unsere Eingabe nachvollziehen können und freuen uns auf ein positives Feedback von Ihnen.

6 Unterzeichner, Namen und Unterschriften entfernt!

Da das Projekt so einzigartig ist wie jeder von Ihnen, werden wir keine Standardhäuser anbieten. Jeder Interessent hat die Möglichkeit ein Unternehmen seines Vertrauens mit der individuellen Erstellung seines Mikrohauses zu beauftragen. Hierbei sind die Parameter aus dem Bebauungsplan zu berücksichtigen. Eine mögliche Gebäudehöhe bis zu 5,50 m bietet Ihnen die Möglichkeit auf einer Empore Ihr Schlafzimmer oder für barrierefreies Wohnen ein Gästezimmer für Freunde oder die Familie zu schaffen.

Historische SGV. NRW.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW),
Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000

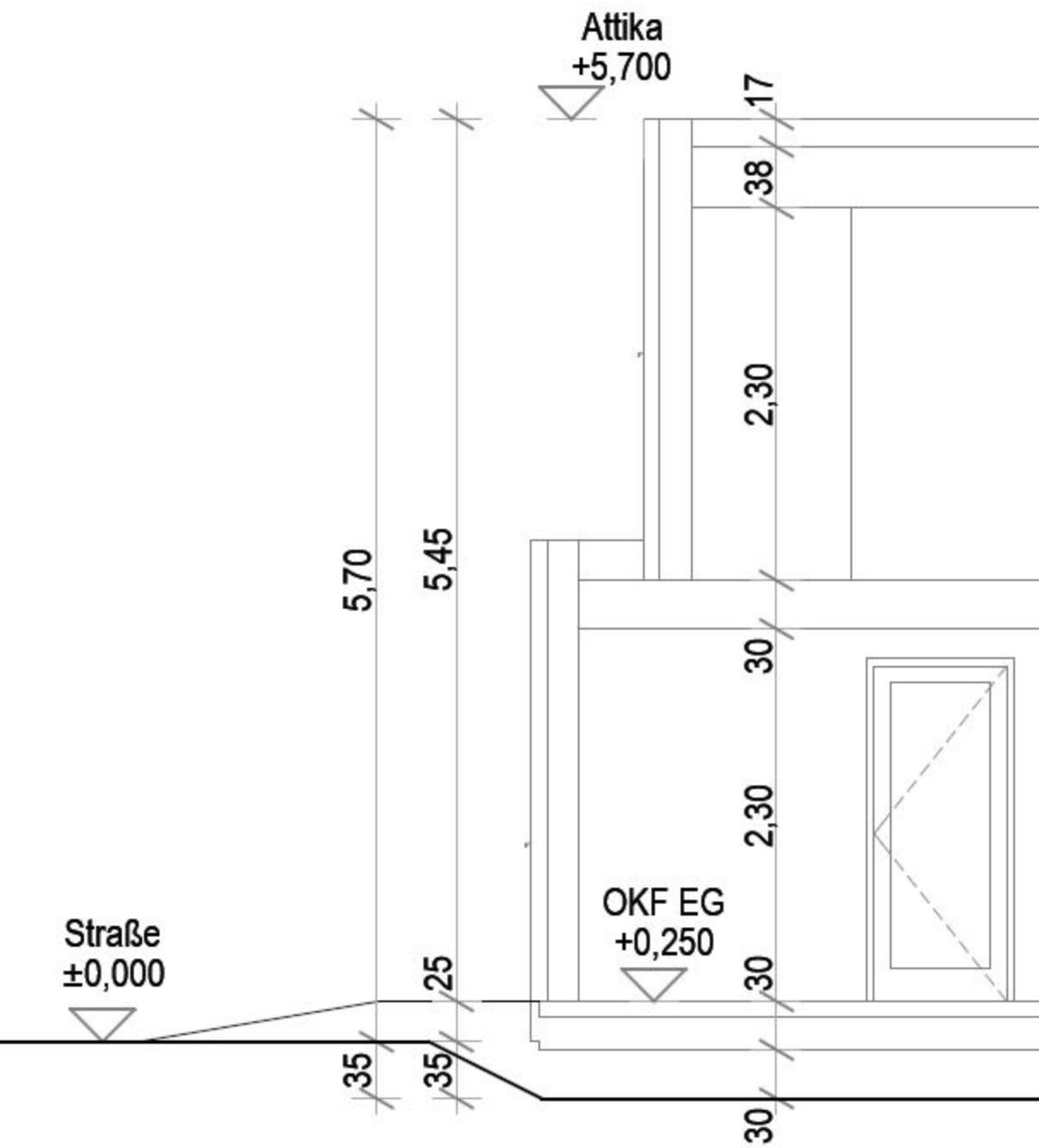
◀ 44 / 85 ▶

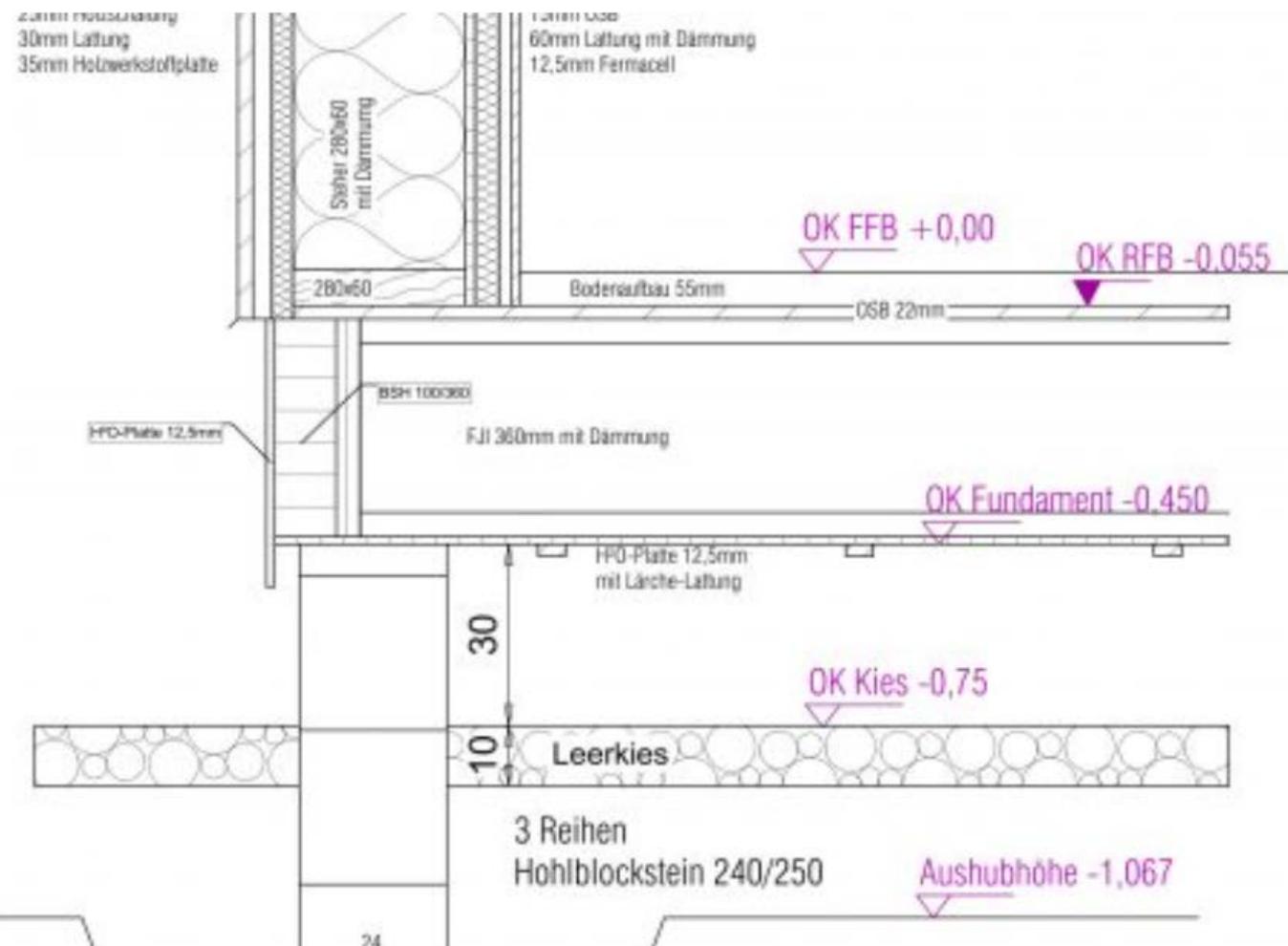
Aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019.

§ 48 Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen kann eine geringere lichte Höhe gestattet werden, wenn wegen der Benutzung Bedenken nicht bestehen. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine ausreichende lichte Höhe über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.

(2) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend Tageslicht erhalten und belüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes betragen; ein geringeres Maß ist zulässig, wenn wegen der Lichtverhältnisse Bedenken nicht bestehen. Oberlichte anstelle von Fenstern sind zulässig, wenn wegen der Nutzung des Aufenthaltsraumes Bedenken nicht bestehen.





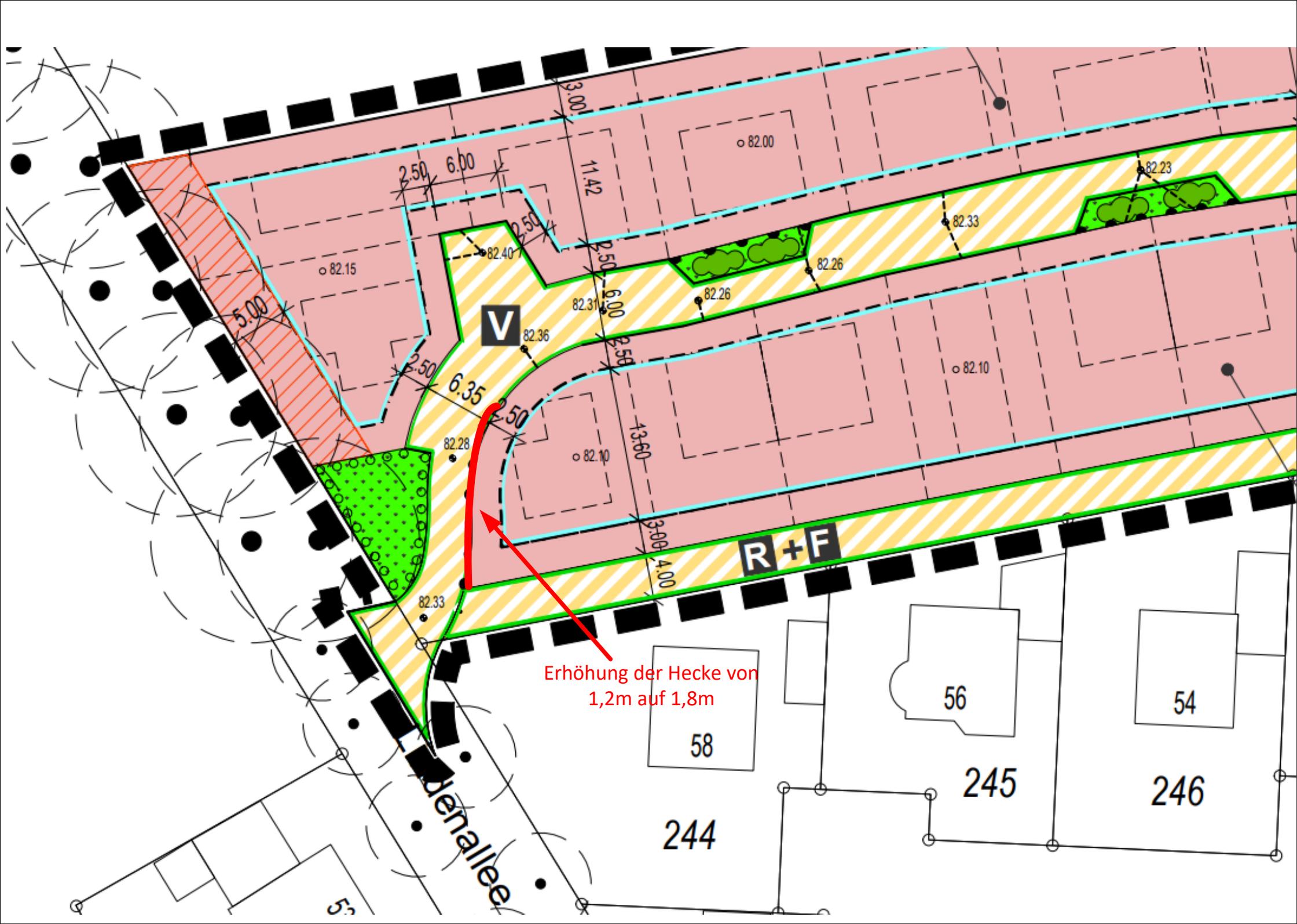
Im Bereich WA2 werden mit 1 Vollgeschoss die Gebäudehöhen mit 5,50 m über der Bezugshöhe in der Erschließungsfläche festgesetzt. Die etwas größere Gebäudehöhe ist damit begründet, dass bei den geplanten Gebäuden eine Zwischenebene ermöglicht werden soll, die aber nicht so groß wird, dass baurechtlich ein 2. Vollgeschoss entsteht. Die Höhenstaffelung zum bestehenden Wohngebiet „Baakenesch“ ist bewusst höher zugelassen und städtebaulich vertretbar.







Kontakt:	Name: xxxx E-Mail: xxxx Telefon: xxxx
Person ID:	27022
Stellungnahme:	<p>Erstellt am: 27.10.2023</p> <p>(Diese Stellungnahme wurde ursprünglich bei der 88.Änderung FNP eingereicht (Person ID: 26973 und manuell dem Verfahren des B-Plan 162 zugeordnet</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchte in unserer Stellungnahme den Antrag stellen, im Bereich des Gunstückes 20 Baakenesch SW Seite die Einfriedung zur öffentlichen Straße ab Ende der tatsächlichen voraussichtlichen Bebauung auf 1,80 m Oberkante Geländeniveau zuzulassen um zumindest im seitlich hinterem Bereich des Gartens etwas Privatsphäre zu erhalten, die durch eine Hecke von 1,20m nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>MfG,</p> <p>xxxxx</p> <p>Anhänge: bb_26973_baugrundstueck_20-1 (27022_bb_26973_baugrundstueck_20-1.pdf</p>



Erhöhung der Hecke von 1,2m auf 1,8m

Lindenallee

R+F

V

58

56

54

244

245

246

53

82.15

82.40

82.10

82.28

82.36

82.31

82.26

82.26

82.33

82.23

82.00

82.10

5.00

2.50

6.00

11.42

3.00

2.50

2.50

6.00

2.50

2.50

6.35

2.50

13.60

3.00

4.00