

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauzonierungsverordnung (BauZVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauZVO

A.1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauZVO ausgewiesen. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A.1.2 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Gartenbetriebe und Tennisplätze.
A.1.3 Allgemein zulässig sind im WA 1 und im WA 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (einschließlich Dienstleistungsunternehmen, Praxen und Büros, insbesondere von Freiberuflern, Ärzten, Ergo- und Physiotherapeuten, Rechtsanwälten etc.).

A.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 19 BauZVO

A.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 0,6 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauZVO von Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
Garagen/Carports gem. § 12 BauZVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauZVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
A.2.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF EG) muss mindestens eine Höhe von 82,70 m ü. NN erreichen und darf eine Höhe von 82,90 m ü. NN nicht überschreiten.

A.2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (hoher Punkt Oberkante Dachhaut) wird im WA 1 und WA 2 auf maximal 14,00 m, im WA 3 auf maximal 11,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.

A.2.4 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe für Carports darf maximal 2,60 m über Oberkante nächstliegender erschließender Verkehrsfläche liegen.

A.3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 BauZVO

A.3.1 In den Bereichen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NRW einzuhalten.

A.4. Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 4 i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauZVO

A.4.1 Garagen/Carports nach § 12 BauZVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauZVO sind im Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze.
A.4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauZVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
A.4.3 Garagen/Carports und Stellplätze nach § 12 BauZVO sind ansonsten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

A.5.1 Im WA3 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

A.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sowie Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

A.6.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der besonderen Zweckbestimmung „Rekultivierung Honigbach / extensiv Rasenfläche“ sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Honigbach ist naturnah umzugestalten. Die Rasenflächen sind als extensive Rasenfläche zu nutzen, sie sind maximal 2 bis 4 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizidinsatz sind nicht zulässig. Die Arten- und Zuwegungen aus wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen ist zulässig.

A.6.2 Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind private Stellplätze und Zufahrten ganzheitlich wasserundurchlässig zu befestigen, z. B. mit betongelbem Pflaster oder Rasengitterstein (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schottersteinen.
A.6.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 5.378 Werteneinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Ökoinventars der Stadt Coesfeld (Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel Flur 46, Flurstück 60, Fläche 0005a, und Flurstück 56, Fläche 0004f) kompensiert werden (siehe dazu die Ausführungen des Umweltberichtes). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden hiermit den Eingriffgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

A.7. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Obstbäumen nach § 9 Abs. 1 Ziffern 24 und 25 BauGB

A.7.1 Je angefangene 350 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau (damunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Auf dem jeweiligen Baugrundstück zum Erhalten festgesetzte Einzelbäume können auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
A.7.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist auf dem jeweiligen Stellplatz mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
A.7.3 Abgänge, im Plan als zu erhaltend festgesetzte Einzelbäume sind durch Pflanzen gleicher Gattung und Art zu ersetzen (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 cm).
A.7.4 Je angefangene 200 m² neuerschaffene Verkehrsfläche ist innerhalb der Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 18 cm).
A.7.5 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu verwenden.

Bäume:
Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Alnus glutinosa Rot-Erle
Betula pendula Sand-Birke
Fagus sylvatica Faul-Buche
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Populus tremula Zitter-Pappel
Prunus avium Prunus-Kirsche
Prunus padus Tauben-Kirsche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Quercus robur Stau-Weide
Salix alba Weiß-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus minor Flatter-Ulme

Sträucher:
Corylus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius Besenginster
Eunymnus europaeus Pfaffenröhchen
Faulbaum
Ilex aquifolium Schliehe
Ilex aquifolium Stechpalme
Lonicera periclymenum Weiß-Gaulbott
Rosa canina Hunds-Rose
Salix carnea Sal-Weide
Salix caprea Grau-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Wasserschneeball

Obstbäume:
Cydonia oblonga Quitte
Juglans regia Walnuss
Malus domestica Apfel
Prunus avium Süß-Kirsche
Prunus cerasus Sauer-Kirsche
Prunus domestica Pflaume

A.8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

A.8.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße (K 52) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche zur Feststellung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{wa} sind im Bebauungsplan als Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen „passiver Lärmschutz (PLS)“ gekennzeichnet. Die Berechnung hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Tabellen 6 bis 10) zu erfolgen. Für die abgewandte stehenden Fassaden (Nordost- und Südostfassaden) kann der Lärmpegelbereich um eine Stufe verringert werden.
Schlafräume ab dem Lärmpegelbereich III an den Nordwest- und Südwestfassaden der Gebäude sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden bzw. fensterunabhängigen Lüftungsrichtung auszustatten. Das Schallschutzmaß von Lüftungsrichtungen / Kollisionslasten ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{wa} zu berücksichtigen.
Der Freiraum innerhalb des Wohngebietes 1 (WA 1) ist in Teilbereichen durch den Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die Werte liegen hier laut Gutachten um bis zu 5,0 dB(A) über den Tages-Orientierungswert der DIN 18005. Der Bereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

A.9. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen die von Bebauung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und 19 BauGB

A.9.1 An den Außenseiten der Wendeanlagen müssen Freihaltezonen für Fahrzeugüberhängen von mindestens 1,00 m von festen Einbauten, Pflanzungen und sonstigen Behinderungen dauerhaft freigehalten werden.
A.9.2 Die im Plan gekennzeichneten Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstämmige Bäume ausgenommen.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung NW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

B.1. Äußere Gestaltung der Baukörper

B.1.1 Die Dachausbildung muss als Flachdach, Pultdach, gegenläufiges Pultdach, Zeltdach oder Satteldach erfolgen. Die Dachneigung darf bei Zelt- und Satteldächern einen Neigungswinkel von 30 Grad nicht überschreiten. Staffelfloreschosse entsprechend § 2 Abs. 5 BauO NRW werden ausdrücklich zugelassen. Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten (Gäuben) und Dachneigungen (Loggien) nur bis zu 50 % der jeweiligen Traufentlänge zulässig. Der Abstand von Giebel-, Graf-, First- und Traufkante muss mindestens 1,00 m betragen.
Geneigte Dachneigungen sind in den Farben grau-antirain oder rotbraun auszuführen. Hochglanz- oder glänzende Dachneigungen sind unzulässig. Garagen und Carports sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

B.1.2 Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen entweder aus rotem, rotbraunem oder schwarzgrauen Klinker oder Backstein bestehen oder alternativ aus Putz, Holz oder Naturstein erstellt werden. Untergeordnete Bauteile sind auch in Metall und Glas, auch in Materialkombination, zulässig. Hochglänzende Fassaden sind unzulässig.

B.1.3 Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind Sockel-, Trauf-, Firsthöhe und die Dachneigung gleich auszuführen. Dachaufbauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig. Fassaden und Dachneigungen müssen im Material und Farbton gleich sein. Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzugleichen.

B.2. Bestimmungen zur Gestaltung von Einfriedungen im Vorgartenbereich

B.2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) dürfen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) und Lärchen (Larix kaempferi, Larix decidua) hergestellt werden. Sonstige Bauwerke und Bauteile (z.B. Metall- und Holzzaune) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecken integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind.

B.3. Bestimmungen zur Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter

B.3.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken anzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

C. Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

C.1. Aufgrund der Boden- und Grundwasserhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Entsprechend der aktuellen Berechnung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Wasserversickerung im Bereich „Wohnpark Coesfelder Berg“ (Ing.-Ges. Tutthals & Meyer, Bochum, 24.05.2005) soll das Schmutz- und Niederschlagswasser insgesamt an die vorhandene Mischwasserkanalisation (nordostlich gelegener Mischwasserkanal 5359 II bis 5411 II) angeschlossen werden, um nachteilige Auswirkungen auf den schlossenen Abfluss im Honigbach zu vermeiden.

D. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

D.1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Hochkochenarrangierungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt Coesfeld (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untertatler, der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte. Auf die weiteren Verpflichtungen nach §§ 16 und 17 DSchG wird verwiesen.

D.2. Das Bebauungsplangebiet liegt in Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Die Schutzgebühbestimmungen nach der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld, vom 29.09.1982, sind zu beachten.

E. Hinweise

E.1. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.
E.2. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der eventuellen Versorgungsstörungen in der Öffentlichkeit zu bitten.
E.3. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
E.4. Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18020 „Landschaftsbauarbeiten“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung von Befahren und Abgrängen.)



ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
WA2.a Allgemeine Wohngebiete (siehe auch Begründung)
WA3.2wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.5)

Maß der baulichen Nutzung
OK 14 m Höhe der baulichen Anlagen in m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden
0,8 Grundflächenzahl
III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
OKF EG Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden als Mindest- und Höchstmaß in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach BauO NRW)
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Freihaltezone für Verkehrsüberhängen (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.9.1)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächen für Abfallentsorgung
M Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen
Grünflächen - öffentlich -
Zweckbestimmung: Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -
zu erhaltend Einzelbäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen
Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereiche II-IV) (siehe Textliche Festsetzung A.8.1)
PLS Passiver Lärmschutz (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.8.1)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtwinkel (siehe Textliche Festsetzung Nr. A.9.2)

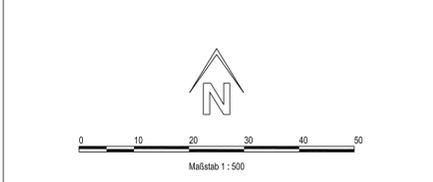


Table with 2 columns: Entwurf und Bearbeitung (DER BÜRGERMEISTER Fachbereich 60, ARBEITSGEMEINSCHAFT (ARGE) Gernemann / Dehling & Twisselmann) and Verfahren (Rechtsgrundlagen, Der Rat der Stadt Coesfeld hat am..., Der öffentliche Darlegungs- und Anhörungsbeleg gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am..., Der Rat hat am..., Dieser Plan und die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom... bis... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen., Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW am... die Sitzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden., Dieser Plan wird hiermit ausgetriggert., Der Bebauungsplan ist am... gemäß § 10 BauGB erlassen/ bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist entfällt.)

Table with 6 columns for signatures and roles: Bürgermeister, Schriftführer, Bürgermeister, Schriftführer, Bürgermeister, Schriftführer. Each column includes a line for the signature and a line for the name (I.A.).

City logo and contact information for Stadt Coesfeld, including the address: Gemarkung Coesfeld Stadt - Flur 19, Entwurf Stand 10.06.2005, and the scale: Maßstab 1:500.