

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 116 „Neumühle“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

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

1.2 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe

Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

a.) Höhenlage

Festgesetzt wird die maximal zulässige First- und Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhen-Null (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.

b.) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist definiert als der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante. Bei Staffelgeschossen gilt der höher gelegene Schnittpunkt als Traufhöhe. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten.

c.) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First im Scheitelpunkt des Bogens.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² und bei Doppelhäusern 300 m² betragen.

1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei der Realisierung eines Doppelhauses im Baufeld WA 1 kann zwischen der nördlichen Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zum Fuß- und Radweg und der nächstliegenden Grundstücksgrenze eine Garage oder ein Carport zugelassen werden. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Bereiche zulässig. Wenn Garagen oder Carports an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 60 cm und eine Abpflanzung mit heimischen Sträuchern (mind. Höhe 1,00 m) oder mit Rank- und Kletterpflanzen erforderlich.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich möglich.

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze, Nebenanlagen gem. BauNVO (wie z. B. Aufschüttungen oder Abgrabungen, Lager-, Abstellplätze, Werbe- und Informationsschilder, Masten, ...) ausgeschlossen.

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

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden „Borkener Straße“ / K 46 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Fassaden in Ausrichtung zur „Borkener Straße“ müssen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ größer gleich 40 dB und entsprechend dem Lärmpegelbereich III die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ größer gleich 35 dB aufweisen. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Fenster zu Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45 dB (A)) überschritten werden, sind möglichst durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren oder zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen /Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen. Diese Empfehlung gilt für alle Gebäude nördlich der neu geplanten Erschließungsstraße „Neumühle“.

1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Der als Fläche für die Wasserwirtschaft -Überschwemmungsgebiet- festgesetzte Bereich ist der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes sind als extensive Grünflächen (Wiesen) zu nutzen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Bereich in einer Breite von 5,00 m ab Oberkante Böschung durchgängig als Unterhaltungs- und Entwicklungstreifen anzulegen bzw. dauerhaft freizuhalten.

Einfriedigungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen, bauliche Anlagen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art sind in dieser Fläche ausgeschlossen.

1.9 Bepflanzung und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)

Bäume in der Verkehrsfläche

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume auf privaten Flächen / nicht überbaubare Flächen (auch Vorgarten)

Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grünfläche

Der so festgesetzte Bereich ist als extensive Grünlandfläche / Wiese zu nutzen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art, soweit diese nicht der zulässigen Nutzung dienen, sind dort ausgeschlossen.

Heckenanpflanzungen

An den vorgesehenen Stellen sind Schnitthecken aus heimischen Gehölzen wie z. B. Buche, Liguster oder Feldahorn anzupflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Zypressen und Nadelhölzer sind nicht zulässig.

1.10 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Entsorgung des Gebietes. Begünstigt sind die Betreiber der Entsorgungsanlagen. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzungen sicherstellen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a.) Firstrichtung, Firsthöhe

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfirst und dem Hauptfirst ist ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

b.) Dachform und Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.

c) Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte, Dachaufbauten (alle Bauteile oberhalb der Dachfläche) und Zwerchdächer (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig.

2.2 Materialien und Farbgebung

a.) Wohngebäude

Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu nutzen.

2.3 Einfriedungen / Aufschüttungen und Abgrabungen / Stützmauern

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Drahtzäune – von der Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar, eingebunden in Hecken - zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe wird in diesem Bereich auf 0,80 m beschränkt. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

Stützmauern (bauliche Anlagen zur Abfangung des Geländes) sind im Grenzbereich nur zur Absicherung des natürlichen Geländeverlaufs zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Grenzbereich nur zulässig, wenn keine Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche stattfinden.

Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind von der Wohnbebauung lückenlos ohne Tür- und Toranlagen durch einen „nicht blickdichten“ Metallzaun (z. B. Draht-, Stabgitter- oder Profilmattenzaun) abzugrenzen.

2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

3. Hinweise

a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

c) Durch die Bezirksregierung Arnsberg / Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde für die betroffenen Flächen eine Luftbildauswertung durchgeführt. Eine konkrete Kampfmittelgefährdung wurde dabei nicht festgestellt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld oder durch die Polizei zu verständigen.

d) Überflutungsschutz / Rückstausicherung

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

Bei der Straßenplanung sollte gleichzeitig über Gefälleanpassungen oder aber Hochbordführung zusätzlichen Retentionstraum im öffentliche Straßenraum bereitzustellen. Gleichzeitig sind Notentwässerungswege vorzusehen.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen hat.

e) Im Bereich der mit einem LKW nicht befahrbaren Wohnwege wird auf den Bau eines Wendehammers für LKW verzichtet. Ein Befahren mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke sind verpflichtet, die Müllgefäße zur Leerung an die nördlich gelegene Erschließungsstraße zu stellen. Entsprechende Aufstellflächen sind ausgewiesen.

f) 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, nach vorheriger Terminabstimmung eingesehen werden.