
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Heimathaus“ sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen für öffentliche Verwaltung und vergleichbare öffentliche Einrichtungen sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig:

- Nebenstelle der kommunalen Verwaltung
- Museum, Ausstellungsraum,
- Veranstaltungsraum

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und (9) 3 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhen (TH) sowie die maximale Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNHN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 BauO NRW)

1. MATERIALIEN UND FARBGEBUNG

1.1 Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen ist neben Sicht- und Verblendmauerwerk auch Holz zulässig. Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen auch mit anderen Materialien gestaltet werden.

1.2 Dachgestaltung

Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird im Bereich „Heimathaus 1“ als Satteldach mit einer Dachneigung von 35-55° und im Bereich „Heimathaus 2“ als Flachdach festgesetzt.

Alle geneigten Dächer im Bereich „Heimathaus 1“ sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) zulässig: Rotorange (RAL 2001), Signalorange (RAL 2010), Rubinrot (RAL 3003), Oxidrot (RAL 3009), Tomatenrot (RAL 3013), Korallenrot (RAL 3016) und Rotbraun (RAL 8012). Untergeordnete Flächen können bis zu 25 % der geschlossenen Dachfläche mit anderen Materialien gestaltet werden.

Glasierte Dachmaterialien sowie hochglänzende, spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Bei der zugelassenen Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Sonstige Freiflächen sind als Spiel- und Rasenfläche bzw. als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zur Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

C HINWEISE

1. BODENDENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichselzeit aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gemäß Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem seiner Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

2. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

3. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine erkennbare Belastung vorliegt.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es

ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz zu beachten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten sind Gehölzfällungen in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen von Individuen der europäischen Vogelarten während des Brutgeschäftes sind Gebäudeumbaumaßnahmen außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Können die Gebäudeumbaumaßnahmen während der Brutzeit nicht vermieden werden, so wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Regelungen von Konfliktlösungsmöglichkeiten etwa einer nachbarverträglichen baulichen Ausgestaltung (nicht offenbare Fenster) oder der Zulassungszeiten bestimmter Veranstaltungen (bis 22 Uhr) sind dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten und können dort sichergestellt werden.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.