



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West - Hof Klute“ (rechtskr. 31.07.1998)

In Ergänzung zu den Planzeichen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Die dazugehörigen Begründungen sind im Anschluss an die einzelnen Festsetzungen aufgeführt (kursiv gedruckt). Die Begründungen werden in der Textleiste des B-Planes nicht ausgedruckt. Die eigentliche "Begründung", die Bestandteil des B-Planes ist, stellt eine Zusammenfassung der hier aufgeführten, auf die einzelnen Festsetzungen bezogenen "Einzelbegründungen" dar.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 19 und 20

Die zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß BauNVO § 19 (4) Satz 1 wird auf 50 % festgesetzt. Ausnahmen für zulässige Überschreitungen sind:
Zone BI - 90%, Zone B2 - 80%, Zone B3 - 70%, Zone B4 - 80%.

Die Ausnahme-Überschreitungen des Regelmaßes von 50% ergeben sich aus der Festsetzung der maximal zulässigen Stellplatzanzahl und ihrer Lokalisierung in den genannten Baufeldern.

Die GFZ wird gemäß BauNVO § 2o (3), Satz 2 wie folgt festgesetzt: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände können ganz mitgerechnet werden.

Die Festsetzung ermöglicht in den Zonen mit 2-geschossiger Bebauung (Zonen B, F und G) die Realisierung einer GFZ von mind. 0,6, sodass hier eine städtebaulich erforderliche größere Dichte erreicht wird.

1.2 Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind, ausgenommen in den Zonen E, G und H sowie am Ende der beiden kurzen Stichstraßen an Planstraße 4, nur auf den dafür bezeichneten Flächen zulässig.

Die feste Lage der Garagen, Carports und Stellplätze resultiert aus dem Charakter der Straßen (Spielstraßen mit festgelegten Parkplätzen, Baumstellungen, und somit festgelegten Zufahrtsmöglichkeiten) in Abhängigkeit von der städtebaulichen Zielvorstellung individueller Bebauung auf Einzelparzellen mit jeweils nur einem Gebäude, insbesondere in Zone 8 (Hallenhäuser), C (Doppelhäuser) und Zone D (Einzelhäuser).

Ausnahmen hiervon sind:

Zonen C und D:

Ergibt sich aus der für ein Gebäude festgesetzten höchstzulässigen Wohnungsanzahl die Notwendigkeit der Unterbringung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück (gern. § 51 BauONW), so können diese im Vorgartenbereich des Gebäudes, im Gebäude selbst oder in den seitlichen Abstandsflächen gemäß § 6 (11 und 12) BauONW errichtet werden.

"Weitere" Stellplätze können in den Zonen C und D (max. 2 WE pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) erforderlich werden.

Zone F :

Im Vorgartenbereich der Grundstücke F/1 bis F/5 sind Stellplätze maximal in gleicher Anzahl wie in den grundstückseigenen Gemeinschaftsgaragen zulässig.

Die zahlenmäßige Begrenzung "weiterer" Stellplätze wurde vorgenommen, um das Erscheinungsbild der Gebäude nicht mehr als notwendig zu belasten.

Vorgärten werden definiert als die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der der Straße am nächsten liegenden Baulinie oder Baugrenze.

1.3 Wohnungsanzahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus-, Doppelhaus-, Hausgruppenbebauung oder der Bebauung in "Besonderer Bauweise" der Zonen C,D, E, F und G sind je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Festsetzung dient der Wahrung des kleinmaßstäblichen Charakters des Wohngebietes und somit seiner gestalterischen und sozialen Einbindung in das vorhandene städtische Gefüge.

1.4 Nicht überbaubare Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Satz 1 FStrG

Innerhalb der bestehenden Baugebiete nördlich und südlich der Loburger Straße sind bauliche Anlagen in einem Abstand von 20m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 474, nicht zulässig.

Die Festsetzung dient der Einhaltung der o.a. Vorschrift des Bundesfernstraßengesetzes.

Der innerhalb der 20m-Zone befindliche Lärmschutzwall entlang der B 474 darf nur mit für Dammbau geeignetem Material geschüttet werden. Die Böschungsneigung ist nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 anzulegen. Die straßenseitige Böschung ist zu bepflanzen. Hierbei sind nur solche Gehölze und Pflanzen zu verwenden, die keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit haben. Werbeanlagen sind innerhalb der 20m-Zone unzulässig.

Die Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit auf der B 474. (s. Stellungnahme Landschaftsverband).

1.5 Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

1.5.1 Öffentliche Grünfläche "Wallanlage".

Die Fläche ist als Parkanlage mit extensiven Wiesenflächen zu gestalten. Die festgesetzten Solitärbäume auf der Wallkrone und entlang des Fuß/Radweges müssen der Art Stiel-Eiche (*Quercus robur*) entsprechen. Es sind mindestens 14 Stck. Solitärbäume mit Arten und der Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Verkehrsflächen.

1.5.2 Öffentliche Grünfläche "Anger"

Die Fläche ist als sonstige Grünanlage mit extensiven Wiesenflächen zu gestalten. Es sind mindestens 17 Stck. Solitärbäume mit Arten und der Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Verkehrsflächen.

1.5.3 Öffentliche Grünfläche "Stadtrandweg"

Die Fläche ist als sonstige Grünanlage mit einem Stadtrandweg und einem Wiesen/Baumstreifen herzustellen. Die festgesetzten Baumstandorte sind mit Obstbäumen der Pflanzenliste 2, jeweils in Pflanzabschnitten mit 7 bis 12 Bäumen einer Art, zu bepflanzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Verkehrsflächen.

1.5.4 Öffentliche Grünfläche " Nord"

Die bestehende Grünfläche wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.5.5 Öffentliche Grünfläche „Östlich B 474"

Die bestehende Grünfläche wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die Nutzung der mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen in den Zonen A, B, F und G ist für die Allgemeinheit zugelassen.

Die ausgewiesenen Flächen liegen auf Privatgrundstücken. Ein Bedarf durch Nutzung der Allgemeinheit liegt vor, insbesondere soll der Vorplatz von Kindergarten/Ladengruppe in Zone A neben seiner Nutzung als Stellplatzanlage als Stadteiltreffpunkt dienen.

1.7 Schalltechnische Forderungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 50 BImSchG

1.7.1 Aktiver Lärmschutz:

Für den aktiven Lärmschutz wird eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwänden entlang der B 474 festgesetzt. Die Mindesthöhen der Lärmschutzwände beziehen sich auf das Straßenniveau. Die Lärmschutzwände sind straßenseitig absorbierend auszubilden und müssen ein Schalldämmmaß R_w größer/gleich 20 dB aufweisen.

Die Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz entlang der B 474 sind erforderlich, um das Planungsgebiet von den Lärmeinwirkungen der B 474 und der Loburger Straße nach den Maßgaben des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 wirksam zu schützen. Bei der vorgegebenen Lärmbelastung wäre ohne diese Maßnahme eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte in den Tages- und Nachtstunden bis zu einer Tiefe von ca. 200 in das Planungsgebiet hinein gegeben.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude außerhalb der Zonen A und B wird mit maximal 60 cm über der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche festgelegt.

Die Festsetzung sichert die Wirksamkeit des Lärmschutzwalles und der Lärmschutzwände.

1.7.2 Passiver Lärmschutz.

Für den Bereich der vorhandenen Bebauung nördlich und südlich der Loburger Straße mit der festgesetzten Schallschutzklasse 2 müssen alle verwendeten Bauteile und Materialien ein wirksames Schalldämmmaß von 34 dB (A) gewährleisten.

Für die Ober- und Dachgeschosse der Bebauung in Zone B ("Esplanade") wird festgesetzt: Es dürfen nur solche Bauteile und Materialien verwendet werden, die für Aufenthaltsräume-(Wohn)räume tagsüber einen Innengeräuschpegel von 34 dB (A) und für Schlafräume einen solchen von 30 dB (A) gewährleisten.

Das kombinierte System aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwänden wurde in einem Ausmaße vorgesehen, dass lediglich für die bestehende Bebauung zu beiden Seiten der Loburger Straße und für die Obergeschosse der Zone 8 (Esplanade) passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Eine weitere Ausweitung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist aus Platzgründen entweder nicht möglich (Loburger Straße) oder aus Kostengründen nicht tragbar (Esplanaden-Wall).

1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.8.1 Private Gärten:

Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus den Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Die Festsetzungen dienen der Verminderung des Eingriffs durch die Bebauung im Sinne einer Begrünung der privaten Grundstücke.

1.8.2 Flachdächer allgemein:

Flachdächer mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind mit einer mindestens 5 cm dicken Vegetationstragschicht aus mineralischem Material zu bedecken und extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung dient der Verminderung des Eingriffs durch die Bebauung im Sinne einer zusätzlichen Begrünung auf den privaten Grundstücken.

1.8.3 Flachdach Kindergarten/Ladengruppe

Das Flachdach ist mit einer im Mittel 35 cm dicken Vegetationstragschicht aus mineralischem Material zu bedecken und intensiv zu begrünen. Der Anschluss an die Topografie des Walles ist über Geländemodellierung herzustellen.

Die Festsetzung dient der Verringerung des Eingriffs durch die Bebauung im Sinne einer zusätzlichen Begrünung auf dem privaten Grundstück sowie einer grüngestalterischen Einbindung des Flachdaches in die öffentliche Parkanlage "Wall".

1.8.4 Anpflanzung "Nördlicher Wallbereich"

Es sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Die Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Verkehrsflächen.

1.8.5 Anpflanzung "Obstwiese Loburger Straße"

Die Fläche ist als extensive Wiese mit Obstbäumen aus Arten der Pflanzenliste 3 anzulegen.

Die Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Verkehrsflächen.

1.8.6 Anpflanzung "Grünflüche Loburger Straße/Hof Klute".

Die Fläche ist in eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung extensive Wiese umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche soll die Möglichkeit einer Nutzung als Weideland bieten. Die Festsetzung ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Neuanlage von Wohnbauflächen.

1.8.7 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Bei den zu pflanzenden Straßenbäumen sind die Baumarten und Pflanzqualitäten gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Es ist jeweils nur eine Art pro festgelegter (Plan)Straße zulässig.

- 1.8.7.1. Loburger Straße und Planstraße 9: Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- 1.8.7.2 Planstraßen 1 und 8: Scheinakazie/Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- 1.8.7.3 Planstraße 2: Zierapfel (*Malus tschonuskii*)
- 1.8.7.4 Planstraße 3: Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)
- 1.8.7.5 Planstraße 4: Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- 1.8.7.6 Planstraße 5: Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- 1.8.7.7 Planstraße 6: Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* 'Edulis')
- 1.8.7.8 Planstraße 7: Frühe Blüten-Kirsche (*Prunus sargentii* 'Accolade')
- 1.8.7.9 Planstraßen 10, 11 u. 12: Scharlach-Eiche (*Quercus coccinea* 'Crownright')
- 1.8.7.10 Straßengabelungen: Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- 1.8.7.11 Entsorgungsstation: Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- 1.8.7.12 Fuß/Radweg (siedlungsdurchquerend): Nelken-Kirsche (*Prunus serrulata* 'Kanzan')
- 1.8.7.13 Fuß/Radwegeverbindungen zwischen den Wendeanlagen der Planstraßen und dem Stadtrandweg bzw. der Planstraße 9: Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- 1.8.7.14 Konrad-Adenauer-Ring: Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Die Größe der Baumscheiben wird mit mindestens 6,0 m² festgesetzt (2 x 3 m bei Parken in Längsaufstellung und 2 x 5 m bei Parken in Senkrechtaufstellung).

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen und Baumscheiben sind Maßnahmen für die Verringerung des Eingriffs durch die Neuanlage von Verkehrsflächen und zudem Element der freiraumplanerischen/städtebaulichen Grünordnung.

1.8.8 Baumpflanzungen auf privaten Stellplatzanlagen

Die privaten Stellplatzanlagen sind entsprechend den festgelegten Standorten mit Solitärbäumen gemäß Pflanzenliste 2 zu überstellen. In den entsprechenden Bauzonen sind folgende Baumarten zu verwenden:

- 1.8.8.1 Bauzonen A1, B1, B2, B4 und B5: Scharlach-Eiche (*Quercus coccinea* "Crownright")
- 1.8.8.2 Bauzone B3: Scheinakazie/Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen sind Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs durch die Neuanlage der Stellplätze und zudem Element der freiraumplanerischen/städtebaulichen Grünordnung.

1.8.9 Grabenanlage im Bereich des "Anger" (Gewässer Nr. 50).

Das vorhandene Gewässer und seine Vegetation sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsvermeidung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu sehen.

1.8.10 Graben entlang der westlichen Loburger Straße, (Gewässer Nr.51).

Für das vorhandene Gewässer ist ein 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Gewässers

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Allgemeine Vorschriften, Bauflächen und Baugebiete gem. §1 (6) BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. §3 (3) Bau NVO nicht zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Die in Reinen Wohngebieten und in Allgemeinen Wohngebieten möglichen Ausnahmen wurden zur Wahrung des eindeutigen Wohncharakters des Gebietes ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO

Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhautaußenkante. Die Firsthöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Dachhäute.

2.3 Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In Bereichen mit festgesetzter "Besonderer Bauweise" sind Gebäude mit einer Länge von über 50m zulässig. Die Abstandsflächen nach § 6 BauONW sind einzuhalten.

Die Festsetzung sichert die Einhaltung der nötigen Gebäudeabstände zur Wahrung der erforderlichen Privatheit des Wohnens und des baulichen Gebietscharakters.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (2 und 3) BauNVO

Baulinien können zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Treppenhäuser und Erker und zur straßenabgewandten Seite hin durch Vorbauten wie Balkone und Wintergärten auf 15% der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,50 überschritten werden. Rücksprünge gegenüber Baulinien sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin in einer Tiefe von 2,0 m auf einer Länge von höchstens 15% der Fassadenlänge zulässig.

Die Maßnahme dient der Auflockerung des architektonischen Erscheinungsbildes der Gebäude innerhalb des städtebaulich gegebenen Rahmens.

In den mit "A" (Anbau) gekennzeichneten Flächen sind nur eingeschossige Baukörper mit einer maximalen Firsthöhe von 4,50 m zulässig. Anbauten mit Flachdach dürfen die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die „A“-Flächen liegen hinter, teilweise auch seitlich von den Gebäuden. Hier soll im Erdgeschossbereich weiterer Spielraum für architektonische Entfaltung geboten werden, ohne die städtebaulich eingegrenzten Proportionen der "Haupthäuser" zu sprengen.

3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gemäß §86 BauONW

3.1 Allgemeine Festsetzungen

Doppelhaushälften sowie Häuser von Hausgruppen und solche in "Besonderer Bauweise" sind gestalterisch einander anzugleichen in Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, sowie im Farbton der Fassaden- und Dachflächen. Garagen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Material und Farbton den Doppelhäusern bzw. den Hausgruppen anzugleichen.

Die Festsetzung dient dazu, ein architektonisches "Auseinanderfallen" der Doppelhaushälften zu vermeiden.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzapflanzen, dass die Abfallbehälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.

Die Festsetzung dient einem hygienisch wirkenden Erscheinungsbild.

3.2 Firstrichtung und Dachform

Die vorgegebenen Firstrichtungen bezeichnen Satteldächer mit gleich geneigten Dachhälften unter Ausschluss von Abwalmungen. Nebenfirste sind nur an Gebäuderückseiten und nur mit einer maximalen Firsthöhe von 4,50 m zulässig.

Der Ausschluss von Walmdächern bezieht sich auf die Zonen B, C D, F und G. In diesen Zonen liegen stärkere städtebauliche Bindungen in Form von dichterem Bepflanzung vor. Nebenfirste sollen sich den Hauptfirsten gestalterisch unterordnen.

3.3 Materialien, zonenweise Festsetzung

3.3.1 Zonen B, C und F :

Straßen- und Giebelfassaden in Vormauerstein, Farbton rot und braun; Materialien aus Holz oder Metall sind insgesamt bis zu einem Fassadenflächenanteil von 20% zugelassen. Dächer in Ziegel oder Betondachstein, Farbton rot und braun.

Der dominierende rote bis braune Farbton von straßenseitigen Fassaden und Dächern soll ein im Prinzip homogenes Erscheinungsbild dieser städtebaulich prägnanten Zonen sichern (Raumkanten Zonen B und F, dichte Bepflanzung der Zone C). Die Bandbreite der Farbgebung leitet sich aus der örtlichen Baugestaltungstradition ab.

3.3.2 Zonen D und G :

Straßen- und Giebelfassaden in Vormauerstein, Farbton rot und braun, oder Putz, Materialien aus Holz und Metall sind insgesamt bis zu einem Fassadenflächenanteil von 30% zugelassen. Dächer in Ziegel oder Betondachstein, Farbton rot und braun.

Gegenüber allen vorgenannten Zonen soll in diesen städtebaulich weniger dichten Zonen ein architektonisch vielfältigeres Erscheinungsbild entstehen können. Die Bandbreite der Farbgebung der Dächer leitet sich auch hier aus der örtlichen Baugestaltungstradition ab: Die Zonen B, C, D und F, G sollen über die Farbgebung der Dächer gestalterisch zusammengebunden werden, um einen optischen Zusammenhang innerhalb des Baugebietes zu erreichen ohne jedoch individuelle Gestaltungsabsichten unnötig einzuschränken (Freistellung der Farbgebung in Zonen E und H).

3.3.3 Zonen B, F und G:

Für Hausgruppen und die Gebäude in "Besonderer Bauweise" sind im Bereich der straßenseitigen Fassade und der Dächer innerhalb der einzelnen Nutzungsabschnitte durchgehend einheitliche Materialien und Farbtöne zu verwenden.

Die Material- und Farbtonfestsetzung für Hausgruppen und geschlossene Bepflanzungen soll an den städtebaulich prägnanten Raumkanten Esplanade (Zone B) und südlicher Anger (Zonen F und G) ein ruhiges, großmaßstäblicheres städtebauliches Bild ergeben. Die Realisierung der Gebäude soll daher durch Bauträger oder auch Bauherrngemeinschaften geschehen.

3.4 Dachgauben und Dacheinschnitte

3.4.1 Allgemeine Festsetzung:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume sind unzulässig.

Die Festsetzung soll vermeiden, dass im Außenbild des Gebäudes ein zusätzliches, zweites Dachgeschoss entsteht.

3.4.2 Zonenweise Festsetzung:

3.4.2.1 Zonen B, C, D, F und G:

Straßenseitig: Gauben traufständig, Abstand zum Giebel mind. 1,50 m, Abstand zu Graten mind. 4,50 m, Rücksprung gegenüber Außenwand mind. 0,25 m. Die Gaubengesamtlänge darf maximal 60% der darunter befindlichen Fassadenlänge betragen. Einschnitte sind nicht zulässig.

Rückseitig: Gaubenabstand zum Giebel mind. 1,50 m, Rücksprung gegenüber Außenwand mind. 0,25 m. Einschnitte sind nur in Einzellängen von max. 4,0 m und mit einem Gesamtlängenanteil von 60% der darunter befindlichen Fassadenlänge sowie einem Giebelabstand von mind. 1,50 zulässig.

Sämtliche Festsetzungen dienen dazu, einerseits die qualitätvolle Nutzung von Dachräumen zu ermöglichen (große Gauben, Dachterrassen), andererseits aber die Dachlandschaft zu optisch zu beruhigen (durchlaufende Traufkanten).

3.5 Einfriedungen und Nebenanlagen

3.5.1 Einfriedung von Vorgärten, allgemeine Festsetzung:

Es sind nur einheimische Laubbölzer mit Ausnahme der Eibe zugelassen.

Die Festsetzung von einheimischen Laubbölzern geschieht ebenfalls zur Wahrung des Landschaftsbildes.

3.5.2 Einfriedung von Vorgärten, zonenweise Festsetzung:

3.5.2.1 Zonen B, C, D, F und G:

Zulässig sind Mauern bis 0,50 m Höhe sowie beschnittene Hecken und Maschendrahtzäune, eingebunden in Hecken, bis zu 1,0 m Höhe.

3.5.2.2 Zone E:

Zulässig sind beschnittene Hecken und Maschendrahtzäune, eingebunden in Hecken, bis zu 2,0 m Höhe.

3.5.2.3

Mauern über 0,50 m Höhe sind unzulässig.

Die unter 3.5.2 genannten Festsetzungen sollen den Vorgärten "natürlichen" und relativ offenen Charakter geben.

3.5.3 Einfriedungen außerhalb von Vorgärten

Als Begrenzung privater Gärten gegenüber öffentlichen Flächen sind nur zulässig: beschnittene Hecken sowie Maschendrahtzäune, eingebunden in Hecken bis 1,0 m Höhe.

Die Festsetzung soll den Gärten einen "natürlichen" und relativ offenen Charakter geben.

Zur Grundstücksabtrennung außerhalb der Vorgartenbereiche sind lediglich im Anschlussbereich an das Gebäude Mauern und Holzabtrennungen in einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

Die Grundstücksabtrennungen sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang Einschränkungen des natürlichen und offenen Bildes der privaten Gärten ergeben.

3.5.4 Einfriedungen gegenüber dem Bahngelände (Bahnstrecke Coesfeld-Gronau)

Die Verkehrsfläche "Wiedauer Weg" ist zum Bahngelände lückenlos und ohne Tür und Tor einzufrieden. Die Einzäunungen sind auf Dauer von den Eigentümern zu unterhalten.

Die Festsetzungen werden aus Sicherheitsgründen getroffen (s. Stellungnahme Deutsche Bahn).

3.5.5 Überdachung von Einstellplätzen (Carports):

Als Überdachung von Einstellplätzen (Carports) sind nur Holzkonstruktionen ohne sichtbare Neigung zulässig. Die Höhe der Holzkonstruktion darf 2,6 m nicht überschreiten. Für die Schließung der Längsseiten sind nur Sichtschutz- und Rankhilfen zulässig.

Carports sollen lediglich als leichte, untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten.

3.6 Kindergarten/Ladengruppe

3.6.1 Zone A (Kindergarten/Ladengruppe)

Die Attika des Gründaches sowie die Arkaden/Kolonnaden des Platzrandes sind durchgängig einheitlich zu gestalten.

Kindergarten- und Ladengruppe bilden ein städtebaulich-architektonisch einheitlich konzipiertes Gebäude (gekrünte Platzwand an ovalem Platz). Die Erstellung des Gebäudes ist daher in einem Zuge und aus einer Hand vorzunehmen.

Außenwerbung im Bereich der Ladengruppe ist nur am Gebäude selbst und unterhalb der Attika zulässig. Werbeanlagen außerhalb des Gebäudes sind in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Stadt Coesfeld zulässig.

Die Festsetzung dient der Dominanz des Architektur- und des Stadtbildes gegenüber der Werbung.

3.7 Gemeinschaftsgaragen

Die Gemeinschaftsgaragen der Zone F sind einheitlich zu gestalten. Sie sind in Farbton und Material wie die unmittelbar benachbarten Hausgruppen bzw. die Gebäude in "Besonderer Bauweise" auszuführen.

Durch die Festsetzung soll eine optische Aufsplitterung in Einzelgaragen vermieden werden.

4. Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz

4.1 Ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers

Das im Bebauungsplangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann im Sinne des § 51 a Abs. 1 LWG aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nicht verrieselt oder versickert werden. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über Abwasserkanäle in den Wohnstraßen und offene Abwassergrabensysteme in den Grünbereichen den jeweils zugeordneten Regenrückhaltebecken zugeleitet und von dort über ortsnahe Gewässer in die Berkel abgeführt.

Nach Beurteilung der vorliegenden Baugrunduntersuchungen - aufgestellt im Dezember 1995 durch das EFEU Euregio-Institut - wird auf eine gezielte Regenwasserversickerung wegen der teilweise ungünstigen

hydrologischen Verhältnisse (Grundwasserstände bis 0, 70 m unter Geländeoberkante, kf-Werte 10 -4 und 10 -5) verzichtet.

Die direkte Einleitung von unbel. Niederschlagswasser der an das Gewässer Nr. 50 angrenzenden Baugrundstücke ist aus Gründen der zu erwartenden Verschlammung und Versandung des Grabens und der Stoßbelastung bei Regenfällen, auch aus ökologischer Sicht, nicht sinnvoll.

Eine Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu einer Einleitung ist aufgrund der ungünstigen Höhenverhältnisse und der nicht vorgesehenen Rückhaltung und Drosselung der Zulaufmengen nicht möglich.

Aus diesen Gründen wird das unbel. Niederschlagswasser über vorgeschaltete Kanäle und Regenrückhaltebecken ortsnah in Gewässer eingeleitet.

4.2 Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gesichert ist. Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Festsetzungen dienen der Verminderung eines Eingriffes im Sinne eines reduzierten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung.

4.3 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. wasserdurchlässiger Betonstein, Fugenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen etc. zu belegen.

Die Festsetzungen dienen der Verminderung eines Eingriffes im Sinne eines reduzierten Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung.

PFLANZENLISTE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "STADTERWEITERUNG NORD-WEST", COESFELD

Ort: Bäume und Sträucher für Anpflanzungen in den Öffentlichen Grünflächen und auf Privatgrundstücken

BÄUME:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke, Hänge-Birke, Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilio platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

STRÄUCHER:

Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Gelber Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rubus fruticosus	Wild-Brombeeren-Arten
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Echte Steinbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandelblättrige Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

PFLANZABSTAND UND -QUALITÄTEN:

1.) Öffentliche Grünflächen:

Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20cm, auf festgesetzten Standorten als Solitär bäume mit Ballen, Stammumfang 20-25cm.

Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.

2.) Anpflanzung "Nördlicher Wallbereich":

- bei Straucharten Verwendung von Jungware, 1 x v., o.B., Höhe 60-80cm;

- bei Baumarten Verwendung von leichten Heistern, 2 x v., o. B., Höhe 80-1 00cm,

Pflanzraster von jeweils 1 x 1,5m (eine Pflanze pro 1,5 m²).

Pro angefangene 300 m² Pflanzfläche ist jeweils ein Leitbaum der vorgenannten Arten als Hochstamm, 2 x v., o.B., Stammumfang 10- 1 2cm zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist einer 5-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen.

3.) Wohnbauflächen:

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum der vorgenannten Arten als Hochstamm, 2 x v-, o.B., Stammumfang 10-12cm zu pflanzen.

**PFLANZENLISTE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75
"STADTERWEITERUNG NORD-WEST", COESFELD**

Ort: Bäume für Straßen, öffentliche Parkplätze, private Stellplatzanlagen und Wegeverbindungen/Stadtrandweg

OBSTBÄUME:

1. Süßkirsche
2. Walnuss (Sämling)
3. Speierling
4. Hauszwetsche
5. Birne

STRASSENBÄUME:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 6. Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| 7. Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| 8. Quercus robur | Stiel-Eiche |
| 9. Robinia pseudoacacia | Scheinakazie |
| 10. Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| 11. Malus tschonoskii | Zier-Apfel |
| 12. Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| 13. Carpinus betulus "Fastigiata" | Pyramiden-Hainbuche |
| 14. Sorbus aucuparia "Edulis" | Essbare Eberesche |
| 15. Prunus sargentii "Accolade" | Frühe Blüten-Kirsche |
| 16. Prunus serrulata "Kanzan" | Nelken-Kirsche |
| 17. Quercus coccinea "Crownright" | Scharlach-Eiche |
| 18. Tilia cordata | Winter-Linde |
| 19. Sorbus aucuparia | Eberesche |

PFLANZQUALITÄTEN:

- 1.) Obstbäume („Stadtrandweg“) als Hochstamm, Stammumfang 16-18cm.
Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.
- 2.) Solitär bäume, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20-25cm.
Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen, dauerhaft zu erhalten und durch Poller, Steinblöcke etc. gegen Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen.

**PFLANZENLISTE 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75
"STADTERWEITERUNG NORD-WEST“, COESFELD**

Ort: Obstwiese

ÄPFEL:

- Apfel aus Croncels
- Biesterfelder Renette
- Danziger Kantapfel
- Dülmener Rosenapfel
- Gelber Edelapfel
- Goldparmäne
- Grahams Jubiäumsapfel
- Graue Herbstrenette
- Gravensteiner
- Jacob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Kardinal Bea
- Rheinischer Bohnapfel
- Roter Eiserapfel

Rote Sternrenette
 Schöner aus Boskoop
 Weißer Klarapfel
 Winterglockenapfel
 Winterrambur

BIRNEN:

Gute Graue
 Doppelte Philippsbirne
 Speckbirne
 Köstliche aus Charneu

SÜSSKIRSCHEN:

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Schneiders Späte Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesen
 Regina

MOSTÄPFEL:

Bittenfelder
 Bohnapfel
 Hauxapfel

PFLANZQUALITÄT UND -ABSTAND:

Hochstamm, Stammumfang größer als 7cm:

Reihenpflanzung: Pflanzabstand zwischen den Bäumen ca. 8,0m, zwischen den Baumreihen ca. 6,0m.

Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75

"Stadterweiterung Nord-West - Hof Klute"

(rechtskr. 07.07.2000)

- Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 75 gelten weiterhin.
- Nur für den Änderungsbereich am "Christine-Teusch-VVeg" gelten nunmehr die Festsetzungen der Bauzone C. Der Punkt 1.3 der textlichen Festsetzung wird wie folgt geändert:

1.3 Wohnungsanzahl gem. § 9 BauGB

In dem Änderungsbereich mit festgesetzter Doppel- und Hausgruppenbebauung am "Christine-Teusch-VVeg" ist pro Hauseinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Textliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75

„Stadterweiterung Nord-West - Hof Klute“

(rechtskr. 22.06.2002)

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 gelten unverändert weiter.

Lediglich der Punkt 1.1 wird dahingehend geändert, dass für das Baufeld B 2 die zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß BauNVO § 19 (4) Satz 1 nicht 80%, sondern 90% beträgt.

Der Punkt 3.5.3 wird geändert, sodass im Baufeld B 2 an der Grundstücksgrenze zu dem zweigeschossigen Baukörper begrünte Holzschutzelemente bis 2 Meter Höhe zulässig sind.

Textliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Stadterweiterung Nord-West - Hof Klute“ (rechtskr. 15.11.2002)

In Ergänzung zu den Planzeichen werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB.

1.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei geneigten Dachflächen ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zu verwenden. Flachdächer sind ebenfalls möglich. Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser sind nur mit einer Grundfläche bis zu 7,5 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Jedoch nicht im Vorgartenbereich und nicht in der Fläche zwischen der Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und dem Stadtrandweg. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, Carports, Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,6 m einzuhalten. Außenwandflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Abstand 60 cm) sind mit heimischen Hecken (mind. Höhe 1m) abzupflanzen oder ganzflächig zu begrünen (Fassadenbegrünung). Aneinander gebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

Ergibt sich aus der für ein Gebäude festgesetzten höchstzulässigen Wohnungsanzahl die Notwendigkeit der Unterbringung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück (gem. § 51 BauO NW), so können diese im Vorgartenbereich des Gebäudes, im Gebäude selbst oder in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

Vorgärten werden definiert als die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der, der Straße am nächstliegenden Baulinie oder Baugrenze, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

1.2 Wohnungsanzahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus-, und Doppelhausbebauung sind je Hauseinheit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 25 BauGB

1.3.1 Öffentliche Grünfläche "Anger"

Die Fläche ist als sonstige Grünanlage mit extensiven Wiesenflächen zu gestalten. Es sind mindestens 17 Stck. Solitäräume mit Arten und der Pflanzqualität gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

1.3.2 Öffentliche Grünfläche "Stadtrandweg"

Die Fläche ist als sonstige Grünanlage mit einem Stadtrandweg und einem Wiesen/Baumstreifen herzustellen. Die festgesetzten Baumstandorte sind mit Obstbäumen der Pflanzenliste 2, jeweils in Pflanzabschnitten mit 7 bis 12 Bäumen einer Art, zu bepflanzen.

1.3.3 Öffentliche Grünfläche " Nord"

Die bestehende Grünfläche wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen in den Zonen G und H sind nur für die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zugelassen.
Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Nutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

1.5 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.5.1 Private Gärten:

Die nicht überbauten Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum aus den Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

1.5.2 Flachdächer allgemein:

Flachdächer mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² sind mit einer mindestens 5 cm dicken Vegetationstragschicht aus mineralischem Material zu bedecken und extensiv zu begrünen.

1.5.3 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum

Bei den zu pflanzenden Straßenbäumen sind die hier aufgeführten Baumarten und Pflanzqualitäten gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Es ist jeweils nur eine Art pro festgelegter (Plan)-Straße zulässig.

1.5.3.1 Planstraßen 10, 11 u. 12: Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')

1.5.3.2 Straßengabelungen: Sommer-Linde (*Tilia cordata* "Greenspire")

1.5.3.3 Fuß/Radwegeverbindungen zwischen den Wendeanlagen der Planstraßen und dem Stadtrandweg bzw. der Planstraße 9: Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die Größe der Baumscheiben wird mit mindestens 6,0 m² festgesetzt (2 x 3 m beim Parken in Längsaufstellung).

1.5.4 Grabenanlage im Bereich des "Anger" (Gewässer Nr. 50).

Das vorhandene Gewässer und seine Vegetation sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Allgemeine Vorschriften, Bauflächen und Baugebiete gem. §1 (6) BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. §3 (3) Bau NVO nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO

Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhautaußenkante. Die Firsthöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt der Dachhäute bzw. als der höchste Punkt der Dachfläche.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens aller Gebäude wird mit max. 60 cm über der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche festgelegt. Abweichungen sind bei versetzten Ebenen möglich, wenn das gesame Erscheinungsbild und die anderen Festsetzungen bzgl. Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (2 und 3) BauNVO

Wohngebäude können auf max. 20% der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,50 m von der Baulinie abweichen.

In den Bereichen mit festgesetzter Doppelhausbebauung, können die Baugrenzen auf der straßenabgewandten Seite durch Wintergärten und Terrassenüberdachungen auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 3,50 m überschritten werden.
Garagen oder Carports können von der Baulinie zurückspringen.

3. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

3.1 Allgemeine Festsetzungen

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

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzupflanzen, dass die Abfallbehälter von der Erschließungsfläche nicht einzusehen sind.

3.2 Firstrichtung und Dachform

Die vorgegebenen Firstrichtungen bezeichnen Satteldächer und Pultdächer unter Ausschluss von Abwalmungen. Zwischen den Nebenfirsten und dem Hauptfirst ist ein Abstand von mind. 1,50 m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

3.3 Materialien, zonenweise Festsetzung

3.3.1 Zone G (Doppelhäuser):

Straßen- und Giebelfassaden in Vormauerstein, Farbton rot und braun; Materialien aus Holz und Metall sind insgesamt bis zu einem Fassadenflächenanteil von 30 % zugelassen. Dächer in Ziegel oder Betondachstein, Farbton rot und braun.

In den Baufeldern G 1 und G 2 sind auch Putzfassaden zulässig.

3.4 Dachgauben und Dacheinschnitte

3.4.1 Allgemeine Festsetzungen

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume sind unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Dachneigungen unter 35° sind nicht zulässig. Zwischen dem First und den Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.

3.4.2 Zonenweise Festsetzung:

3.4.2.1 Zonen G und H:

Straßenseitig: Gauben traufständig oder giebelständig. Bei giebelständigen Gauben sind nur Einzelbreiten bis zu 1,50 m zulässig. Abstand zum Giebel mind. 1,50 m, Abstand zu Graten mind. 4,50 m, Rücksprung gegenüber Außenwand mind. 0,25 m. Die Gaubengesamtlänge darf maximal 60% der darunter befindlichen Fassadenlänge betragen. Einschnitte sind nicht zulässig.

Rückseitig: Gaubenabstand zum Giebel mind. 1,50 m, Rücksprung gegenüber der Außenwand mind. 0,25 m. Einschnitte sind nur in Einzellängen von max. 4,0 m und mit einem Gesamtlängenanteil von 60% der darunter befindlichen Fassadenlänge sowie einem Giebelabstand von mind. 1,50 m zulässig.

3.5 Einfriedungen und Nebenanlagen

3.5.1 Einfriedung von Vorgärten, allgemeine Festsetzung:

Für die Einfriedung sind nur einheimische Laubbölzer mit Ausnahme der Eibe zugelassen.

3.5.2 Einfriedungen von Vorgärten, zonenweise Festsetzung:

3.5.2.1 Zonen G und H:

Zulässig sind Mauern bis 0,50m Höhe sowie beschnittene Hecken und Zäune, eingebunden in Hecken, bis zu 1,0 m Höhe.

3.5.3 Einfriedungen außerhalb von Vorgärten.

Als Begrenzung privater Gärten gegenüber öffentlichen Flächen sind nur zulässig: beschnittene Hecken sowie Zäune, eingebunden in Hecken bis 1,0 m Höhe.

Zur Grundstücksabtrennung außerhalb der Vorgartenbereiche sind lediglich im Anschlussbereich an das Gebäude Mauern und Holzabtrennungen in einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

3.5.4 Überdachung von Einstellplätzen (Carports):

Als Überdachung von Einstellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen ohne sichtbare Neigung zulässig. Die Höhe darf 2,6 m nicht überschreiten. Für die Schließung der Längsseiten sind nur Sichtschutz- und Rankhilfen zulässig.

4. Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz

4.1 Ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers

Das im Bebauungsplangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann im Sinne des § 51 a Abs. 1 LWG aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände nicht verrieselt oder versickert werden. Das unbelastete Niederschlagswasser wird über Abwasserkanäle in den Wohnstraßen dem Regenrückhaltebecken zugeleitet und von dort in das Gewässer Nr. 50 (Angergraben) des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Berkel“ abgeführt.

4.2 Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gesichert ist. Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.3 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. wasserdurchlässiger Betonstein, Fugenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen etc. zu belegen.

PFLANZENLISTE 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "STADTERWEITERUNG NORD-WEST", COESFELD

Ort: Bäume und Sträucher für Anpflanzungen in den Öffentlichen Grünflächen und auf Privatgrundstücken

BÄUME:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke, Hänge-Birke, Warzen-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petrae	
Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilio platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Ulmus laevis
Ulmus minor

Flatter-Ulme
Feld-Ulme

STRÄUCHER:

Berberis vulgaris
Clematis vitalba
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crotaegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Euonymus europaea
Hedera helix
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Mespilus germanica
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rubus saxatilis
Salix caprea
Salix aurita
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Berberitze
Gewöhnliche Waldrebe
Roter Hartriegel
Haselnuss
Zweigriffliker Weißdorn
Eingriffliker Weißdorn
Gelber Besenginster
Pfaffenhütchen
Efeu
Stechpalme
Liguster
Wald-Geißblatt
Rote Heckenkirsche
Mispel
Schlehe
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hundsrose
Buschrose
Wild-Brombeeren-Arten
Himbeere
Echte Steinbeere
Sal-Weide
Ohr-Weide
Bruch-Weide
Purpur-Weide
Mandelblättrige Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

PFLANZABSTAND UND -QUALITÄTEN:

1.) Öffentliche Grünflächen:

Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 18-20cm, auf festgesetzten Standorten als Solitärbäume mit Ballen, Stammumfang 20-25cm.

Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.

2.) Wohnbauflächen:

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum der vorgenannten Arten als Hochstamm, 2 x v-, o.B., Stammumfang 10-12cm zu pflanzen.

**PFLANZENLISTE 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75
"STADTERWEITERUNG NORD-WEST", COESFELD**

Ort: Bäume für Straßen, öffentliche Parkplätze, private Stellplatzanlagen und Wegeverbindungen/Stadtrandweg

OBSTBÄUME:

1. Süßkirsche
2. Walnuss (Sämling)
3. Speierling
4. Hauszweitsche
5. Birne

STRASSENBÄUME:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| 6. Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| 7. Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| 8. Quercus robur | Stiel-Eiche |
| 9. Robinia pseudoacacia | Scheinakazie |
| 10. Liquidambar styraciflua | Amberbaum |

11. Malus tschonoskii	Zier-Apfel
12. Fraxinus ornus	Blumen-Esche
13. Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
14. Sorbus aucuparia "Edulis"	Essbare Eberesche
15. Prunus sorgentii "Accolade"	Frühe Blüten-Kirsche
16. Prunus serrulata "Kanzan"	Nelken-Kirsche
17. Quercus coccinea "Crownright"	Scharlach-Eiche
18. Tilia cordata	Winter-Linde
19. Sorbus aucuparia	Eberesche

PFLANZQUALITÄTEN:

- 1.) Obstbäume („Stadtrandweg“) als Hochstamm, Stammumfang 16-18cm.
Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen.
- 2.) Solitärbäume, Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20-25cm.
Die Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen, dauerhaft zu erhalten und durch Poller, Steinblöcke etc. gegen Anfahren durch Kraftfahrzeuge zu schützen

Hinweis:

Die vorhandene Grünanlage „Anger“ wird aufgrund der fehlenden Funktionsbereiche und Abstände nicht als Waldfläche sondern als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.
Als Ausgleich wird in Abstimmung mit dem Forstamt im Nahbereich eine Ersatzaufforstung durchgeführt.