



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 108 „Großer Esch“

(rechtskr. 20.09.2005)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB UND BauNVO

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 3 (§ 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 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Grenzt das Grundstück mit seiner Mitte nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche, gilt als Bezugshöhe die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Ausnahmsweise ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu 2,00 m Höhe und bis zu 50% der Fassadenlänge für Vorbauten, Erker und dergleichen zulässig.

2.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante First.

Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter Verlängerung oder zwischen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und parallelverlaufender Baugrenze des zugeordneten Baufensters und deren gedachter Verlängerung) mit Ausnahme von Abfallbehältern unzulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, 2 m hinter der hinteren Baugrenze und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Stellplätze sind im Bereich zwischen hinterer Baugrenze und deren gedachter seitlicher Verlängerung und der hinteren Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb der für Garagen möglichen Flächen können Garagen und Carports zugelassen werden, wenn der Abstand zu seitlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen mindestens 0,60 m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL 1 - 7 gekennzeichneten Flächen werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohner der mit gleicher Ziffer gekennzeichneten überbaubaren Flächen und deren Anlieger
- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Ver- und Entsorgung der angrenzenden Grundstücke

7. Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Breite von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden. Im Bereich der Wendeanlagen sind angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen Zonen in einer Tiefe von 0,5 m von jeglichen Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten.

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

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu erfüllen.

Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-Bereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB (A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, res. (dB (A))	
		Wohnräume	Büroräume
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

Bei einer Lärmbelastung entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen ist für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die einzuhaltenden Schalldämm-Maße nicht beeinträchtigt werden.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche ‚Lärmschutzwall‘

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist zu 35% mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Desweiteren sind insgesamt 20 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die unbepflanzten Teile der Böschung bleiben der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren überlassen.

9.2 Private Grünfläche ‚Lärmschutzwall‘

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist pro Grundstück zu 20% mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m

x 1,50 m zu bepflanzen. Pro Grundstück mit mindestens 400 m² Fläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist zusätzlich 1 Baum heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14-16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen.

9.3 Öffentliche Grünfläche ‚Spielplatz‘

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist auf einem Anteil von 150 m² vorrangig an den Rändern der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 zu bepflanzen. Desweiteren sind insgesamt 3 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Intensivrasen anzulegen.

9.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus Bäumen heimischer, bodenständiger Art gemäß Pflanzliste 2, StU 14-16 cm, 3 x verpflanzt und als dreireihige, freiwachsende Hecke in einem Pflanzabstand von 1,00 m gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.

Auf den mit B im Kreis gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken, 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzungen pro laufenden Meter gemäß Pflanzliste 4 anzulegen.

9.5 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 26 Einzelbäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 3, StU 14-16 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen. Innerhalb einer Straße sind Bäume in einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

9.6 Grundsätze für Pflanzungsmaßnahmen

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. nachzupflanzen. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten DIN-Vorschriften sind zu beachten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 86 BauONW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe, Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

1.2 Materialien und Farbgebung

Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind im Bereich der WA 1 und WA 2 als Verblendmauerwerk oder im Putz herzustellen. Untergeordnete Flächen können bis zu 30% der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden. Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude haben sich im Bereich der WA 1 und WA 2 in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und Firstrichtung zulässig.

Carports

Überdachungen von Einstellplätzen sind als Holz- oder Stahlkonstruktion ohne sichtbare Dachneigung herzustellen. Die Gesamthöhe der Konstruktion darf das Maß von 2,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

1.3 Dachgestaltung

Im Bereich der Baufenster des WA 1 und des WA 2 mit Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Im Bereich der Baufenster des WA 2 ohne Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zugelassen.

Generell sind in den WA 1 - WA 3 geneigte Dacheindeckungen in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) oder rot-braun (RAL 3009, 8012) auszuführen.

Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

1.4 Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten oder Zwerchhäuser darf 50% der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,00 m von den Ortgängen ist von Aufbauten freizuhalten. Bei Dachneigungen unterhalb von 30° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Freiflächen

Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster mit 30% Fugenteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. anzulegen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen in den Vorgartenbereichen (Grundstücksflächen zwischen Straßenverkehrsflächen und straßenseitiger Baugrenze und deren gedachter Verlängerung oder zwischen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und parallelverlaufender Baugrenze und deren gedachter Verlängerung) bis zu einer Höhe von 0,75 m auszuführen. Gartenseitige Trennwände zwischen Doppelhaushälften sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig.

2.3 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

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 Bodendenkmälern ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

2. Verdacht auf Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird dem Vorfluter südlich der Coesfelder Straße zugeleitet.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Baugrundstücken in Zisternen gesammelt und z.B. für die Grünflächenbewässerung oder in Brauchwasseranlagen genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

4. Plandarstellung

Gestrichelt dargestellte Grundstückseinteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

D PFLANZLISTEN

- PFLANZLISTE 1 (Sträucher Lärmschutzwall, Spielplatz und Fläche zum Anpflanzen - A -)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität:

Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

- PFLANZLISTE 2 (Laubbäume Lärmschutzwall, Spielplatz und Fläche zum Anpflanzen - A -)

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Roterle

Pflanzqualität:

Hochstamm 14-16, 3 x verpflanzt

- PFLANZLISTE 3 (öffentliche Verkehrsflächen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

Hochstamm 14-16, 3x verpflanzt

- PFLANZLISTE 4 (Heckenpflanzungen Privatgärten und Flächen zum Anpflanzen - B -)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm