

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 121/1

"COESFELDER PROMENADE" gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 20 (3) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe und Traufhöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter ü. NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Geschossflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenräume sind in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

- 3.1 In dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzelbebauung zum Basteiwall / Marienwall auf maximal 16,00 m begrenzt.
- 3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und in dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Abweichend davon können in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet Einzelgaragen im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) unzulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Die im WA 1 und WR gekennzeichneten Vorgartenbereiche zum Basteiwall, Marienwall, Seminarstraße, Rulandweg und Neutorstraße sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden Straßen werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)“	Erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Fenster zu Schlafräumen, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45dB(A)) überschritten werden, sind möglichst durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Seiten zu realisieren. Andernfalls ist der Raum zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, falls kein zweites Fenster im Bereich einer lärmabgewandten Fassade zur Belüftung des Raumes genutzt werden kann. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

1. STELLUNG DER GEBÄUDE

Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/1 „Coesfelder Promenaden“ dargestellten Firstrichtungen zulässig.

Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Nebenfürste sind in der Höhe mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen.

Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Firstrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als rot- bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) oder als weißer Putzbau auszuführen.

Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).

3. BALKONE

Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.

4. DACHFORM / DACHNEIGUNG

Dächer sind als geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer) mit einer Neigung zwischen 40 - 50° auszubilden.

Zu der dem Basteiwall / Marienwall abgewandten Seite sind in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet und dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet für untergeordnete Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig.

Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

5. DACHAUFBAUTEN

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 40 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Dacheinschnitte, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig.

Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

6. DACHEINDECKUNG

Alle geneigten Dächer sind mit roten bis braunen Dachziegeln oder Betondachsteinen (nichtglänzende Oberfläche) einzudecken.

7. GARAGEN / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN

Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports sind die gleichen Materialien wie für den Hauptbaukörper oder Holz (naturbelassen oder weiß) zu verwenden.

Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen.

Sofern Garagen / Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen zu begrünen.

8. VORGARTEN

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,85 m einzugrünen. Grundstückszufahrten /- zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der Straße abgewandten Seite der Hecke zulässig

Abweichend davon kann in den mit WA 2/3/4 gekennzeichneten Gebieten sowie für die mit ihren rückwärtigen Gartenzonen an die Seminarstraße, Rulandweg, Neutorstraße und Teichweg angrenzenden Grundstücke eine Einfriedung mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eibe	-	Taxus baccata
Liguster	-	Ligustrum vulgare

9. ANTENNENANLAGEN

Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie von öffentlichen Straßen und Plätzen nicht gesehen werden können. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn ein geordneter Empfang andernfalls nicht sichergestellt werden kann. In diesem Fall ist die Anzahl der Anlagen auf eine Anlage je Gebäude beschränkt.

10. ABFALL- / WERTSTOFFBEHÄLTER

Standorte für Abfall- / Wertstoffsammelbehälter sind sofern vom Basteiwall / Marienwall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzenart aus der o.g. Pflanzliste (siehe Pkt. 8) zu versehen.

11. ABWEICHUNGEN

Abweichungen von dieser Satzung – sofern diese im Satzungstext nicht ausdrücklich vorgesehen sind

– dürfen nur gestattet werden, wenn

- a) Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, oder
- b) die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL –Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).