

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) und (3) BauGB)

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1. Höhenlage der Gebäude

Die maximale der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (m üNN) festgesetzt.

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.

2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1. Stellplätze

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze (St) nur innerhalb hierfür gesondert festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den Flächen für Stellplätze (St) sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

2.2. Nebenanlagen

In der Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den Flächen für Stellplätze (St) nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Anlagen für Fahrräder und Abfallbehälter.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

3.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen baulicher Anlagen mit Flachdächern (0-10°) sind extensiv zu begrünen.

Die Fläche der Dachbegrünung beträgt mindestens 60 % der jeweiligen Gesamtdachfläche. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken Substratschicht auszubilden.

3.2. Anzupflanzende Bäume

In der Fläche für Gemeinbedarf sind drei heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Im Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur mit standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur in blickdurchlässiger Form (z.B. Stabgitterzaun) oder standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzen zulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen und Vorgärten

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

C HINWEISE

1. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist aufgrund des benachbarten Bolzplatzes, einer gewerblicher Nutzung jenseits der Straße Lübbesmeyerweg sowie des Straßenverkehrs auf dem Lübbesmeyerweg lärmvorbelastet. Im durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren ist für schutzwürdige Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) der Immissionsschutz zu prüfen und falls nötig, durch beispielsweise entsprechende Grundrissgestaltung oder andere einzelfallbezogene Maßnahmen sicherzustellen.

2. 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 Weichsel-Zeit 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 Entdeckungsstätte 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.

3. 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. Alle weiteren Zutrittsöffnungen sind gegen Überflutung bzw. drückendes Wasser zu sichern.

4. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Arnsberg eine Luftbildauswertung stattgefunden. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass im nordwestlichen Grundstücksbereich des Spielplatzes ein Stellungsbereich sowie Bombardierung für die Grundstücke bestehen. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. 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 der Tötung von Fledermäusen sind Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung ist erst vorzunehmen, wenn die Tiere das Quartier selbstständig verlassen haben.

6. ENERGETISCHE SANIERUNG VON GEBÄUDEN

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen geringfügig überschritten werden (§ 6 (14) BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen; die Stärke der Verklinkerung an der Fassade und/oder die Anhebung der Dachhaut darf nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Maßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Weitere Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleinlebewesen bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektendichte, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

D PFLANZLISTE

Acer campestre (Feldahorn)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer platanoides `Cleveland´ (Spitzahorn `Cleveland´)

Acer platanoides `Olmsted´ (Spitzahorn `Olmsted´)

Acer platanoides `Eurostar´ (Spitzahorn `Eurostar´)

Tilia cordata `Rancho´ (Winterlinde `Rancho´)

Pflanzqualität: Alleebaum, Stammumfang 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen