

A) FESTSETZUNGEN gem. §§ 9 und 9a BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 (10) BauNVO)

1.1 "Allgemeine Wohngebiete" nach (§ 4 BauNVO)
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Zugelassen ist nur selbstständige Erwerbstätigkeit im Homeoffice.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

2.1 Festgesetzt wird die maximale Grundfläche der Gebäude für die Grundstücke WA1 und WA2 mit 75 m², für die Grundstücke WA3 mit 95 m².
2.2 Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude sind Terrassen für die Grundstücke WA1 und WA2 mit 12 m², für die Grundstücke WA3 mit 15 m² zugelassen.

2.3 Die Summe der maximalen Grundflächen für Hauptgebäude und Terrassen ist eine Obergrenze. Wenn das Hauptgebäude kleiner als die max. mögliche Grundfläche für das Gebäude ist, kann die Terrassenfläche entsprechend größer zugelassen werden, bis zur maximalen Grundfläche von 87 m² im Bereich WA1 und WA2, sowie bis zur maximalen Grundfläche von 110 m² im Bereich WA3.

2.4 Gemäß §19(4)BauNVO ist eine Überschreitung für Nebenanlagen der festgesetzten Grundfläche nur nach Maßgabe der Festsetzungen 3.2 und 3.3 zulässig.

2.5 Festgesetzt wird die maximal zulässige Gebäudehöhe und die First- bzw. Traufhöhe von baulichen Anlagen in Metern über der Bezugshöhe im mittleren Grundstücksbereich. Die Bezugshöhen sind für jedes Grundstück eindeutig im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind. Der obere Bezugspunkt ist in diesem Fall die höchste Stelle der Anlage.

2.6 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante der Attikaausbildung bei Gebäuden mit Flachdach.

2.7 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der aufsteigenden Außenwand. Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Zwerchgiebel oder Ausbauten zulässig.

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

2.9 Festgesetzt wird die maximale Gebäudehöhe (GH) der Gebäude für die Grundstücke WA1 mit 4,50 m, für die Grundstücke WA2 mit 5,50 m und für die Grundstücke WA3 als Traufhöhe (TH) mit max. 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) mit max. 8,00 m über der Bezugshöhe.

2.10 Festgesetzt wird die Sockelhöhe für die Grundstücke WA1, WA2 und WA3 mit mindestens 25 cm und maximal 50 cm über der Bezugshöhe. Die Sockelhöhe (SH) ist definiert als die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude.

2.11 Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA1 und WA2 eine einheitliche Gebäudehöhe einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA3 eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstschrägung und Dachneigung einzuhalten.

2.12 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. PV-Anlagen, Sat-Anlagen o.ä.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (2) und (6) sowie § 23 (5) BauNVO)

3.1 Nebenanlagen, überdachte und nichtüberdachte Stellplätze sind in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Abstellräume dürfen die jeweilige Baugrenze um 2,00 m überschreiten. Die Vorgaben der BauNVO in der aktuellsten Fassung sind zu beachten. Zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen haben sie an der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Grenzen Carports oder Nebenanlagen mit ihrer Längs- oder Querseite an öffentliche Verkehrsflächen, so ist ein Abstand von mindestens 1,0 m und eine Anpflanzung mit heimischen Sträuchern in mindestens 0,6 m Höhe oder mit Rank- und Kletterpflanzen herzustellen. Bei den Pflanzungen sind die in der Gehölzliste Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden.

3.2 Die überdachten und nichtüberdachten Stellplätze sind in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 mit einer Grundfläche von max. 3,50 m x 5,50 m zulässig. Die dazugehörige Zufahrt darf eine Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten. Dadurch entsteht eine Stellplatzfläche von maximal 3,50 m x 8,00m.

3.3 In den Bereichen WA1 und WA2 ist je Grundstück 1 Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von 12 m² zulässig. Für die Grundstücke im Bereich WA3 ist je 1 Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von 20 m² zulässig.

3.4 In den Gebieten WA1, WA2 und WA3 ist die Errichtung von festen Terrassenüberdachungen als bauliche Anlage mit 2 offenen Seiten und mit einer lichtdurchlässigen Überdachung zulässig, dabei ist die max. Größe der zulässigen Terrassen einzuhalten. Zugelassen sind auch temporäre Verschattungen wie Markisen, Sonnensegel oder auch größere Sonnenschirme.

3.5 Die Errichtung von Garagen ist in allen Bereichen WA1, WA2 und WA3 unzulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In den Bereichen WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

5.1 In den Bereichen WA1 und WA2 sind die Grundstücke maximal 325 m² groß zulässig und im Bereich WA3 sind die Grundstücke maximal 475 m² groß zulässig.

6. NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE FESTSETZUNGEN SOWIE FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Grundstücksbäume
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück 1 großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, innerhalb in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume gelten auch als Laubbäume. Für die Anpflanzungen sind die Arten der Gehölzliste Nr. 1 zu verwenden. Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neuanpflanzungen aus der Gehölzliste Nr. 1 zu ersetzen.
Für die Grundstücke im Bereich WA2, die von vorhandenen Bäumen bewachsen sind, gilt diese Festsetzung solange nicht, wie die Bäume erhalten bleiben. Bei Entnahme eines Baumes ist dann diese Festsetzung wieder anzuwenden und 1 neuer Baum ist als Ersatz anzupflanzen.

6.2 Dachbegrünung
Die Dachflächen aller Flachdächer und flach geneigten Dächern (0°-10°) in den Bereichen WA1 und WA2 sind vollständig zu begrünen. 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. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem begrüneten Dachflächen zugelassen (s. B.2.4).

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGS-FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

1.1 Dachform und Dachneigung
Im Gebiet WA1 und WA2 sind Wohngebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszuführen (0° - 10°). Im Bereich WA3 sind nur Satteldächer mit flacher Neigung zugelassen. Untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachbänke oder Ausbauten sind auch mit einem Flachdach zulässig. Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur mit einem Flachdach zugelassen.

Dachaufbauten und -einrischnisse im Plangebiet WA3 dürfen/13 der jeweiligen Baukörperlänge nicht überschreiten. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Giebel bzw. Grad einhalten. Dachaufbauten und Dachbänke dürfen die zulässige Traufhöhe überschreiten. Zum First des Hauptgebäudes ist ein horizontal gemessener Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

1.2 Bei überdachten Stellplätzen und deren Nebengebäude sind über die maximal zulässige Grundfläche hinausstehende Dachüberstände unzulässig.

1.3 Bauweise
Für die Konstruktion der baulichen Anlagen sind massive Konstruktionen aus Mauerwerk und Beton für Böden, Wände und Decken nicht zugelassen. Zulässig sind Leichtbaukonstruktionen wie Holzrahmenbau, Holz-Stahl-Verbundbauweise oder Metall-/Holzkeilverbauweise.

Bei der Gründung sämtlicher baulicher Anlagen ist eine Flächengründung mit Beton nicht zugelassen. Zugelassen sind Einzelfundamente, Punktfundamente, Schraubfundamente oder ähnliche Konstruktionen, die eine Versiegelung unterhalb der Gebäude minimieren. Für die Gründung der Gebäude darf max. 15% der Gebäudegrundfläche versiegelt werden. Die Versickerungsfähige Fläche unter den Gebäuden kann so für die Regenversickerung genutzt werden.

2. MATERIALEN UND FARBGEBUNG

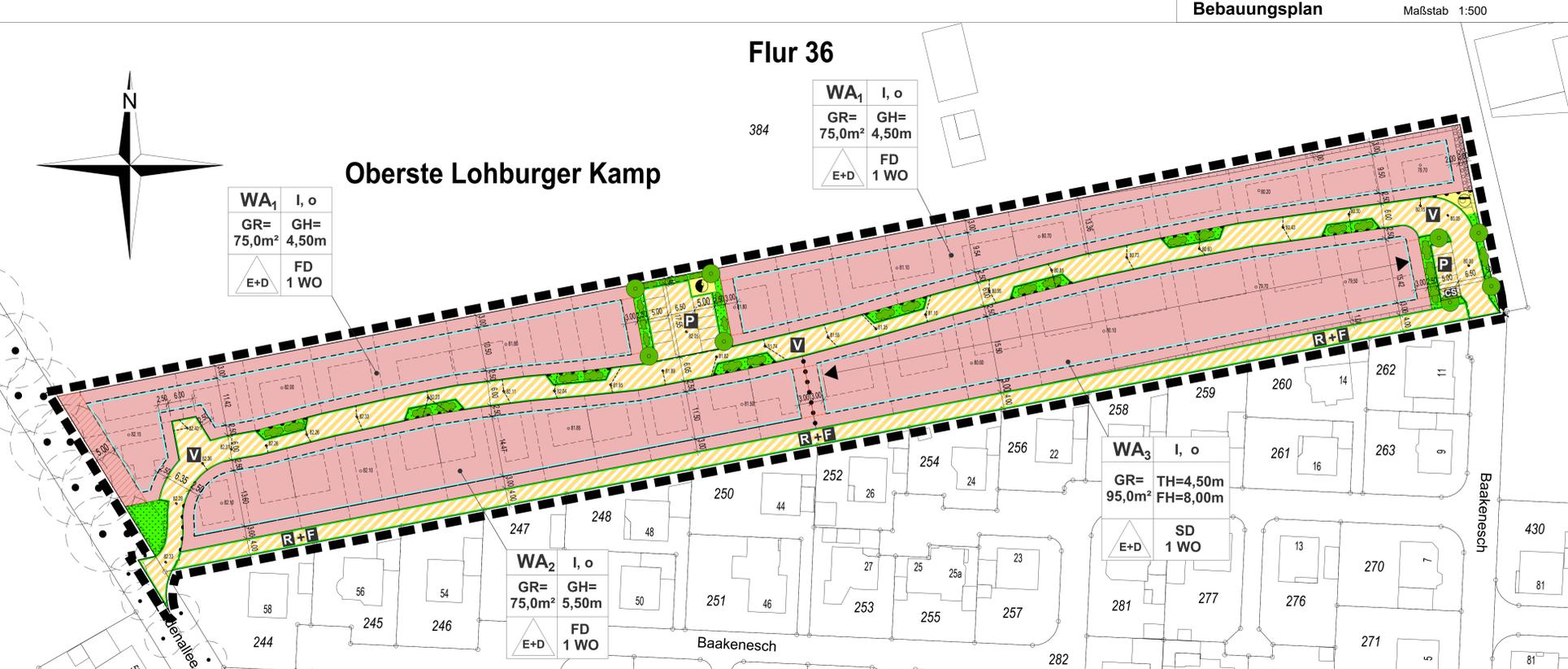
2.1 Bauliche Anlagen
Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

2.2 Wohngebäude
Die Außenwandflächen der Wohngebäude sind als naturbelassene, lasierend oder deckend gestrichene Holzfassaden auszuführen. Alternativ sind Putzfasaden mit hellgestrichenen Farben zugelassen. Für die Farbgebung sämtlicher Fassaden wird der Farbregister Weiß-Grün-Blau-Weiß-Lohn ähnlich dem RAL Farbtonen 1000-1015, 1002, 1014, 1015, 7044, 7039, 7047, 9001, 9002, 9030, 9030-Lohn zugelassen. Es ist generell nur eine zurückhaltende, nicht grelle Farbgebung zulässig.

Andere Materialien wie Metall und Kunststoff sind nicht zugelassen. Eine Solarfassade kann bis zu 25% der jeweiligen geschlossenen Fassadenfläche zugelassen werden.

Doppelhäuser sind in Art und Größe insbesondere in der Materialgestaltung für Fassaden und Dachflächen einheitlich auszuführen.

2.3 Überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude
Überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien einheitlich auszuführen.



3. BODENSCHUTZ/ GRUNDWASSERSCHUTZ

Oberboden („Mutterboden“), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorwiegend im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern, zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen. Bei Abbruch- oder Bodenarbeiten sind anfallende Abfälle und Bodenmaterialien ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei Verdacht oder Vorhandensein von Altlasten sind die Arbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und ggfs. gutachterlich zu begleiten. Die Versiegelung des Bodens ist maßvoll vorzunehmen. Die Verletzung der belebten Bodenzone ist so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Bau- bzw. Abbrucharbeiten ist diese so weit wie möglich wiederherzustellen.

2.4 Dachabfallung Materialien
Alle geneigten Dächer im Bereich WA3 sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken, zureichende Farbgebung hellrot in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken - rot-orange- 2001, 2002, 3013, 3016. Für untergeordnete Bauteile bei geneigten Dächern, sind andere Eindeckungen mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Für untergeordnete Bauteile als Flachdächer sind dies grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen. In den Gebieten WA 1 und WA2 sind die Dachflächen zu mind. 50% mit Photovoltaikmodulen zur solaren Nutzung der Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). In dem Gebiet WA3 sind die gesamten Dachflächen zu mind. 30% mit Photovoltaikmodulen in gleicher Neigung wie das Hauptdach zur solaren Nutzung der Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

2.5 Materialien der versiegelten Flächen
Sämtliche befestigten Flächen wie z.B. Zufahrtsbereiche, Wege und Terrassen sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen. Neben offenen Holzbelägen sind auch versickerungsfähige Pflasterarten und Kieselchichten zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße und den Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Holzgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Vorgaben der Landesbauordnung NRW. Die maximal zulässige Höhe wird im Vorgartensbereich auf 1,20 m beschränkt.

Die sonstige Einfriedung der privaten Grundstücksflächen darf nur durch standorttypische, einheimische Hecken nach der Pflanzempfehlung „Hecken“ (Gehölzliste Nr. 2) bis zu einer Höhe von 1,80 m erfolgen. Blickdurchlässige Zäune (z.B. Holzgitterzaun) sind nur auf der dem Haus zugewandten Seite der Heckenbepflanzung in maximal gleicher Höhe zulässig.

Baugrenze für die Einfriedungen ist das jeweilige natürliche Geländeeinwo.

Für die Grundstücke der Bereiche WA2 und WA 3 wird 1 gartenseltiger Zugang zum jeweiligen Grundstück mit einer max. Breite von 1,00 m von der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ zugelassen.

4. VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bei den Pflanzungen sind ausschließlich die in der Gehölzliste Nr. 1, 2 und 3 aufgeführten Arten zu verwenden. Auch Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten und damit unzulässig.

Die erforderliche Stellplatzzufahrt wird mit 3,50 m max. Breite zugelassen. Ein von der Zufahrt abgesetzte Zuwegung zur Haustür wird mit 1,50 m max. Breite und mit max. 10 m² versiegelter Fläche zugelassen. Die Zusammenlegung dieser Flächen ist nicht zugelassen.

5. ABFALLBEHÄLTER

Abfallbehälter sind im Bereich der Vorgärten, Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, nicht zugelassen. Die Abfallbehälter sind innerhalb von Gebäuden, eingetaucht in Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Diese sind von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind. Die befestigte Fläche für die Aufstellung der Abfallbehälter darf eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten.

6. PRIVATE FREIPLÄCHEN

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch nötige Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sollen unversiegelt als Spiel- und Rasenflächen und/oder als Grünflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Kies-, Stein-, Schotter- und Hackschnitzelflächen sind als Versiegelung zu werten und damit unzulässig. Die Freiflächen sind wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen.

7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden zur Versickerung zu bringen. Die Mindestgröße der Versickerungsmulde ist in der Entwässerungsgenehmigung der unteren Wasserbehörde vorgegeben und ist verbindlich anzuwenden und umzusetzen. Die Versickerungsmulde kann unterhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche angeordnet werden.

C) HINWEISE (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1. BODENGRIFFE UND BODENDEKMÄLER

Erste Erdbewertungen 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 235, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bei Bodengriffen können Bodenkämaler (kulturgebietliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, Knochen und andere Überreste pleistozäner Wirbeltiere der Weichsel-Zeit aber auch Veränderungen und Verfallstadien in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkämalern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / AFB für Bodenkampffolge unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist auf dem Gelände in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen bzw. dem AFB für Bodenkampffolge oder einem seiner Beauftragten oder ihren Beauftragten ist die Bretten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. KAMPFMITTELVERKOMMEN

Das Vorkommen von Kampfmiteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensondierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Die Durchführung von Bauvorhaben der Erdbauhaufte außergewöhnlich verläuft, werden verdingliche Gegenstände beobachtet werden und wird auf Winterstände gestellen, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es ist unverzüglich der Kampfmitelprüfdienst Westfalen Lippe, die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

3. INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücksflächen sind insektenfrei, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

11. PLANDARSTELLUNG

Gestrichelt dargestellte Grundstücksauflagen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Baordnung und Verkehr, Markt 6, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

D. GEHÖLZLISTEN

1. GEHÖLZLISTE NR. 1: PFLANZEMPFEHLUNG „BÄUME AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN“

Table with 2 columns: Botanischer Name, Pflanzname deutscher Name. Includes Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, etc.

2. GEHÖLZLISTE NR. 2: PFLANZEMPFEHLUNG „HECKEN“

Table with 2 columns: Botanischer Name, Pflanzname deutscher Name. Includes Rote Stornenrösche, Dornrose, etc.

3. GEHÖLZLISTE NR. 3: PFLANZEMPFEHLUNG „SONSTIGE GEHÖLZE“

Table with 2 columns: Botanischer Name, Pflanzname deutscher Name. Includes Amelanchier ovalis, Clematis viticla, Cornus mas, etc.

10.4 INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücksflächen sind insektenfrei, eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

11. PLANDARSTELLUNG

Gestrichelt dargestellte Grundstücksauflagen und Gliederungen der Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Baordnung und Verkehr, Markt 6, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

Bebauungsplan

Maßstab 1:500



RECHTSGRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
c) Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
d) Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
e) Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 1999 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016.
f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.
g) Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016
h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1288) geändert worden ist
i) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
j) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. Teil I), in der zuletzt geänderten Fassung.
k) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
l) Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 8. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015
m) Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013
n) Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016
o) Hauptsatzung der Stadt Coesfeld

- in der zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Verfahren

Planungsgrundlage: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von ...

Entwurf und Bearbeitung: Die Bürgermeisterin, Fachbereich 60, Planung - Baordnung - Verkehr

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Coesfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ... als Sitzung beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 41 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Architekten: Thume + Kösters Architekten PartGmbB, Jakobring 3, 48653 Coesfeld

Architekt Thomas Lammering, Münsterstraße 31, 48308 Senden

Zeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB)

GR = 75,0 m², I, O, GH = 4,5 m, FH = 10,0 m, TH = 6,0 m, SH = 025-0,50 m, 1 WO, Wurzelstuhlbereich 5,00m freizulassen von jeglicher Bebauung und Versiegelung

Bauweise (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz, Radweg und Fußweg, Carsharing, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Niederschlagswasserversickerung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpflanzung von Bäumen gemäß Gehölzliste Nr. 1, Anpflanzung von Sträuchern gemäß Gehölzliste Nr. 3

Sonstige Planzeichen

Fläche für Stellplatz / Carport (überdeckter Stellplatz) und Nebenanlagen, Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 gem. § 9 (7) BauGB, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstschrägung), Gelände- und Straßenhöhen Bestand, Gelände- und Straßenhöhen Geplant, Straßenhöhe als Gebäudebezugshöhe, Geländeböschung

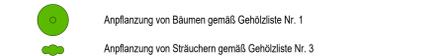
Baugestalterische Festsetzungen

SD Satteldach, FD Flachdach, flach geneigtes Dach mit Dachneigung von 0°-10°

Bestandsdarstellungen und Hinweise

19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand), Vorhandene Flurstücksgrenze, Vorhandene Flurstücksnummer

Übersichtsplan 1:2500



© Geobasis NRW (2022)

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord" nach §2 BauGB

Gemarkung : Coesfeld, Vorentwurf, Stand vom 01.09.2023

Flur: 36