

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) und (3) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 3 BauNVO

1. Reines Wohngebiet

Das festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) sind in gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe...

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO

2.1. Geschosshöhezahl

Bei der Berechnung der Geschosshöhezahl sind die Flächen von Außenlärmschirmen in Nicht-Vollgeschossen auszuschließen...

2.2. Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe (FH) und maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalnull (üNN) festzusetzen...

3. MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Grundstücke im WR 2a müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.

4. Geschosshöhezahl Festsetzungen

Überhalb des zweiten Geschosses sind Dachterrassen, Balkone und Aneben zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Im reinen Wohngebiet (WR) wird die hochzulassige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnheiten (2 Wo) beschränkt.

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 (2) und (3) sowie § 23 (3) BauNVO

6.1. GARAGEN, STELLPLATZE, CARPORTS

Im zentralen geschlossenen Vorgarten sind Stellplätze (Carports) und Garagen nicht zulässig.

6.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind...

7. NATUR- UND LANDSCHAFTSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die zentralen festgesetzten Flächen für Verknüpfungen sind als unverriegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

7.1. Verknüpfungsflächen

Die zentralen festgesetzten Flächen für Verknüpfungen sind als unverriegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

7.2. Dachbegrenzung

Die Dachflächen baulicher Nebenanlagen, Garagen, Carports, untergeordneter Nebengebäude und untergeordneter Außenbauten mit Flachdächern (0°/0°) sind zu begrünen.

7.3. Bindung für den Erhalt von Bäumen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.4. Grundstücksbäume

Im Reinen Wohngebiet ist pro ein einzelnes Hauptgebäude ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe...

7.5. Begrünte Anlagen im Vorgarten

Im zentralen geschlossenen Vorgarten sind Anlagen für Fußwägen und eingehaute Anlagen für Abfallbehälter genehmigt zu begrünen.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsanlagen getrenntem Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger festgesetzt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 9 BauNVO

1. AUSSENWÄNDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen sind mit nicht glänzender Oberfläche herzustellen.

2. DACHGESTALTUNG

2.1. Dachform und Dachneigung: Die Begrenzung der Dachneigung (Stichtafel 25-55°) im Reinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WR 1a...

2.2. Dachbedeckung/Material

Die geneigten Dächer vom Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondecksteinen mit nicht glänzender Oberfläche zu bedecken.

2.3. Dachaufbauten bzw. -einschlüsse/Zwischhaus/Vorbauten

Dachaufbauten, -einschlüsse und Zwischhäuser sind auf Höhe des dritten Geschosses zulässig.

2.4. Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind ausschließlich reflexionsfreie Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

3. BAUKÖRPERGESTALTUNG

Von der Einheitlichkeit der Baukörpergestaltung kann bei der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude abgewichen werden (§ 6, Hinweis Nr. 9).

4. VORGÄRTEN

Die festgesetzten Vorgarteneinfriedungen sind mindestens 50 % als unverriegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen standortgerechten Pflanzensorten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5. PRIVATE FREIFLÄCHEN

Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken sind unverriegelt als Spiel- und Rastfläche oder anders als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Pflanzensorten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. ENFRIEDUNGEN

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 1,0 m hohe standortstypische, einreihige Heckenpflanzungen zulässig.

C. HINWEISE

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

1. BODENGERIFFE UND BODENDEINMÄLER

Erste Erdbebenzone (E1) im Sinne von § 1 (1) Nr. 10 des Bundesnaturschutzgesetzes...

2. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet hat durch die Bezirksregierung Amsberg eine Luftdecksicherung stattgefunden.

3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ

Oberboden (Auffuldboden), der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird...

9. ENERGETISCHE SANIERUNG VON BÄUDEN

Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die festgesetzten Höhenmaßstäbe und die überbauenen Flächen gemäßigt überschritten werden (§ 6 (1) BauNVO).

10. INTERIÖRERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMANANPASSUNGSKONZEPT

Energieeffizienz/CLIMASCHUTZ: Coesfeld nach Klimaschutz so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes...

11. BEGRÜBAU

Das Plangebiet liegt über dem Steinhöhe verlieren Bergenerfeld Coesfeld im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen...

12. NORMEN UND REGELWERKE IN DEN FESTSETZUNGEN

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

RECHTSGRUNDLAGEN

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034)...

• Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)...

• Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 928)...

• Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Mai 2005 (GV. NRW. S. 450)...

• Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 1. Juli 2009 (BGBl. I S. 2958)...

• Gesetz über die öffentliche Bekannmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsgesetz - BekMG) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 916)...

• Verordnung über die öffentliche Bekannmachung von kommunalen Ordnungen (Bekanntmachungsgesetz - BekMG) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 916)...

• Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 200)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

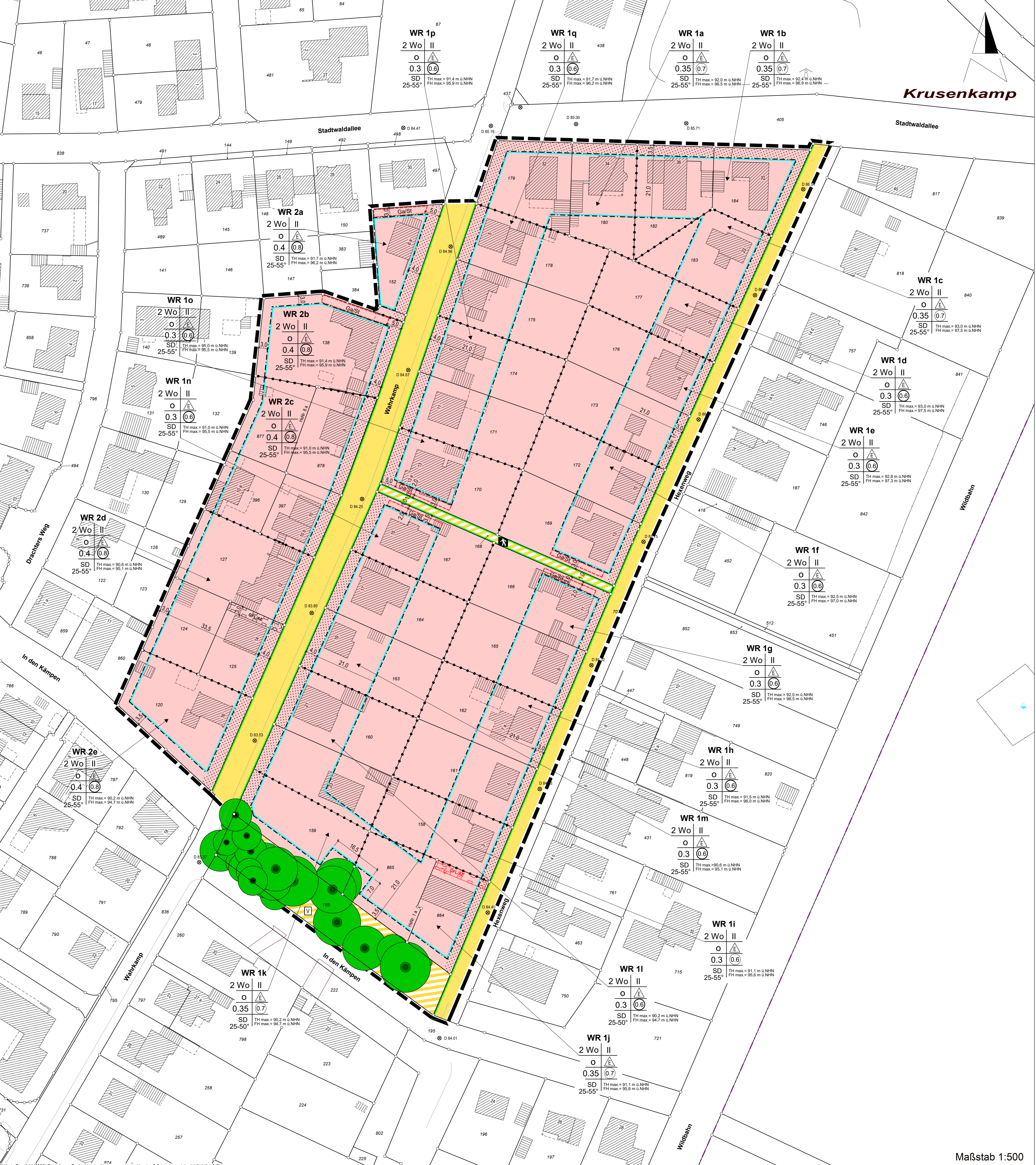
• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...

• Gesetz zur Änderung der Baugesetzbuch vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2942)...

• Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 21. Juni 2000...



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reines Wohngebiet

2 Wo maximal 2 Wohnungen je Gebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl GRZ

0,8 Geschosflächenzahl GFZ

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze

TH max. 21,0 m ü. NN Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NN (Normalhöhennull)

FH max. 96,3 m ü. NN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NN (Normalhöhennull)

BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN

▲ nur Einzeihäuser zulässig

— Baugrenze

○ offene Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

● Erhaltung von Bäumen

○ 88,58 Höhenlage in Metern über Normalhöhennull (NN) (keine festgesetzten Höhen) Distriktsüdkante

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes