

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

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

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und 4 BauNVO) Größe der Grundflächen und Höhe der baulichen Anlagen
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 entsprochen 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 im Metem über der Bezugshöhe im mittleren Grundstübenbereich.
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.
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 6,25 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 Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA1 und WA2 eine einheitliche Gebäudehöhe einzuhalten.
2.11 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. PV-Anlagen, Soli-Anlagen o.ä.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO unter 6,00 m bis zu 1,5 m zugelassen werden.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, 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.
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.
3.3 In den Bereichen WA1 und WA2 ist je Grundstück 1 Nebengebäude mit einer Bruttogrundfläche von 12 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, oder begrünten Überdachung zulässig.
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.

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

4.1 In den Bereichen WA1 und WA2 sind je Grundstück 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 Grundstückeräume im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück 1 heimische, standortgerechter Laubbau 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.2 Dachbegrünung Die Dachflächen aller Flachdächer und flach geneigten Dächern (0-10°) in den Bereichen WA1 und WA2 sind vollständig zu begrünen.
6.3 VORGÄRTEN Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.
6.4 PRIVATE FREIFLÄCHEN Alle sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken, die nicht durch Zuwegungen, Stellplätze oder Nebenanlagen etc. versiegelt werden, sind unversiegelt, als Spiel- und Rasenfläche und/oder als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, anzulegen.
6.5 NIEDERSCHLAGSWASSER Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen zur Versickerung zu bringen.
6.6 BERGBAU Das Gebiet liegt über dem auf Eisenanteile verlierten Bergwerkfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patzschke, Neubeuern Str. 11 in 80866 München, sowie über dem auf Steinkohle verlierten Bergwerkfeld "Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW, Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerkfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.
6.7 ALTLASTEN Altlasten oder Altabtragungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.
6.8 INTERIÖRE LEITUNGEN Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist.
6.9 LÖSCHWASSERVERSORGUNG Für das Plangebiet ist eine Löschwasser Versorgung von maximal 96 m³ für eine Löscheinheit von 2 Stunden sicherzustellen.
6.10 INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT Ein Energieeffizienz- und Klimaschutz Coesfeld ist nach dem Klimaschutzgesetz so lautet der Stages des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat.
6.11 INTEGRiertes KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT Ein Energieeffizienz- und Klimaschutz Coesfeld ist nach dem Klimaschutzgesetz so lautet der Stages des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat.

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

1. GESTALTUNG DER BAUKORPER

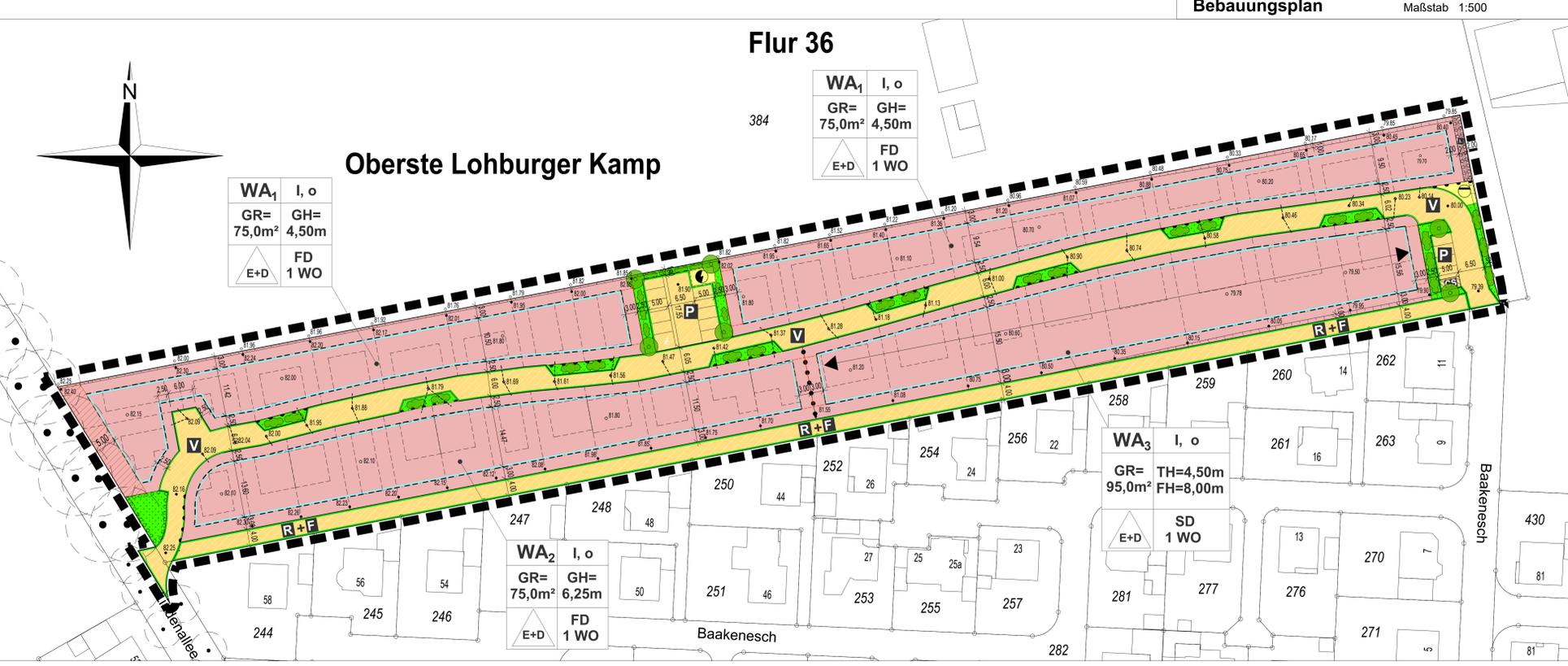
- 1.1 Dachform und Dachneigung Im Gebiet WA1 und WA2 sind Hauptgebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszuführen (0°-10°).
1.2 Bauweise Für die Konstruktion der baulichen Anlagen sind massive Konstruktionen aus Mauerwerk und Beton für Boden, Wände und Decken nicht zugelassen.
1.3 Überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude Die überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.
1.4 Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.

2. MATERIALIEN UND FARBGEWEGE

- 2.1 Bauliche Anlagen Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.
2.2 Wohngebäude Die Außenflächen der Wohngebäude sind als naturbelassene, lasierend oder deckend gestrichene Holzfassaden auszuführen.
2.3 Überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude Die überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.
2.4 Dachgestaltung Materialien Im Bereich WA3 sind alle Flächen von geneigten Dächern, die nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.
2.5 Überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude Die überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

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

- 1. BODENENGRIFFE UND BODENKNEMLER Erste Erdwegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen.
2. NIEDERSCHLAGSWASSER Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Rigolen zur Versickerung zu bringen.
3. BERGBAU Das Gebiet liegt über dem auf Eisenanteile verlierten Bergwerkfeld "Wilhelm IV" im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patzschke, Neubeuern Str. 11 in 80866 München, sowie über dem auf Steinkohle verlierten Bergwerkfeld "Coesfeld" im Eigentum des Landes NRW.
4. ALTLASTEN Altlasten oder Altabtragungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.
5. INTERIÖRE LEITUNGEN Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist.
6. LÖSCHWASSERVERSORGUNG Für das Plangebiet ist eine Löschwasser Versorgung von maximal 96 m³ für eine Löscheinheit von 2 Stunden sicherzustellen.
7. INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT Ein Energieeffizienz- und Klimaschutz Coesfeld ist nach dem Klimaschutzgesetz so lautet der Stages des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat.



Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

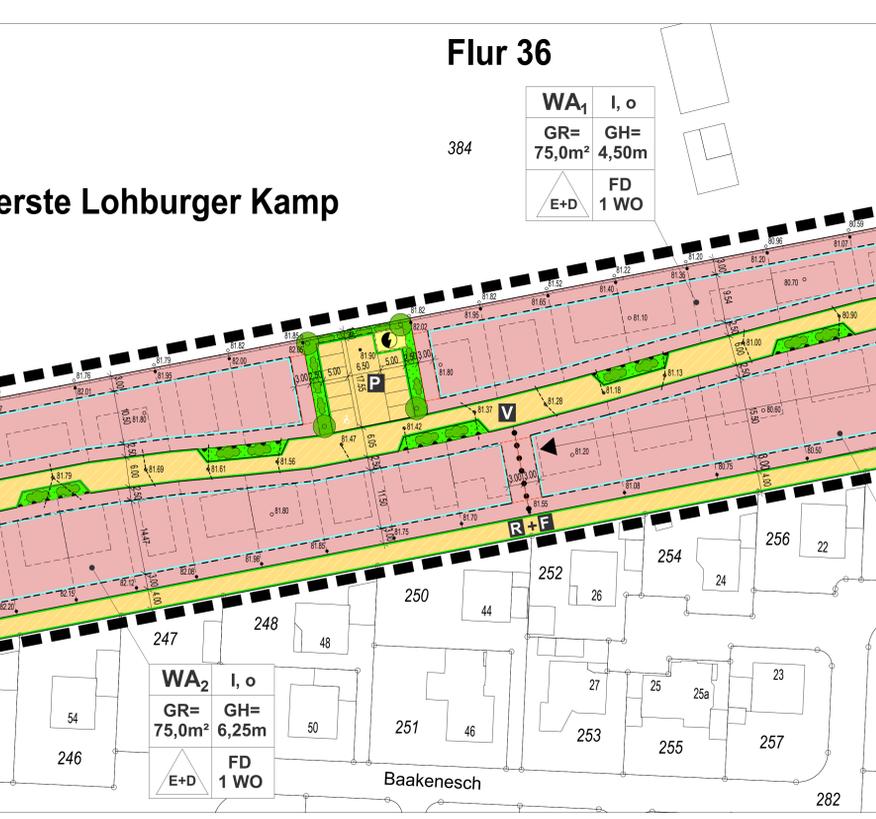
Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.



Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

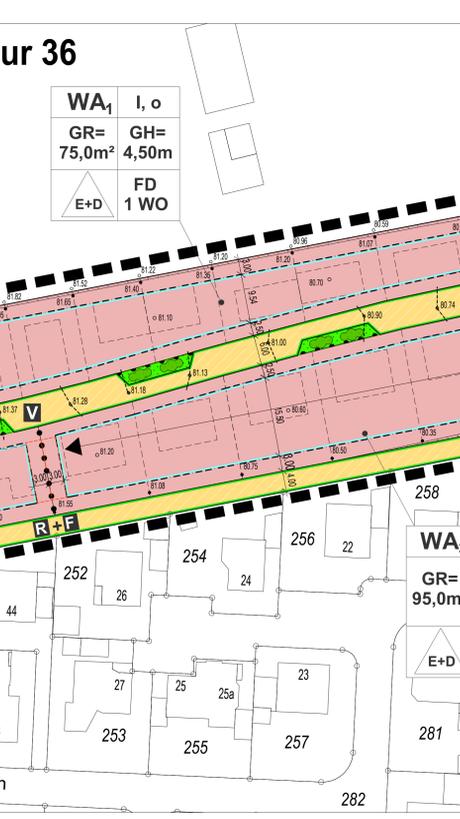
Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.



Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.



Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten und als unversiegelt und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

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=4,50m, FD 1 WO
Verkehrsrflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsbenutzter Bereich, Parkplatz, Radweg und Fußweg, Carsharing, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, Niederschlagswasserversickerungsmulden
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 gemäß Gehölzliste Nr. 3
Anpflanzung von Bäumen gemäß Gehölzliste Nr. 1
Anpflanzung von Sträuchern gemäß Gehölzliste Nr. 3
Sonstige Planzeichen
Fläche für Stellplatz / Carport (überdachter Stellplatz) und Nebenanlagen, Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität, Pumphwerk, Fläche Leitungsrechte
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 (Ausrichtung), 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), 268 Vorhandene Flurstücksnummer, Vorhandene Flurstücksnummer
Übersichtsplan 1:2500
STADT COESFELD
Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord" nach §2 BauGB
Gemarkung : Coesfeld, ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS, Stand vom 23.05.2024

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. 3788)
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) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
e) Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 468), in Kraft getreten am 5. November 2016
f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2885), 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. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) 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. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
l) Bauamtsverordnung (BauamtsVO) vom 26. August 1999 (GV.