

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
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)
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 Metern über der Bezugshöhe im mittleren Grundstücksbereich.
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. Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA3 eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firststichung und Dachneigung einzuhalten. In allen Bereichen sind Versprünge, welche sich aus den unterschiedlichen Bezugshöhen ergeben, zulässig.
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, 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 14 heimische, standortgerechter Laubbäume 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 und als unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
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 Riegeln 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 UNTERSIEDLICHE 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
Energieeffizienz und Klimaschutz
Coesfeld ist ein "Klimaschutzort" so lautet der Stopp des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat.
6.11 KAMPFMITTELVORKOMMEN
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

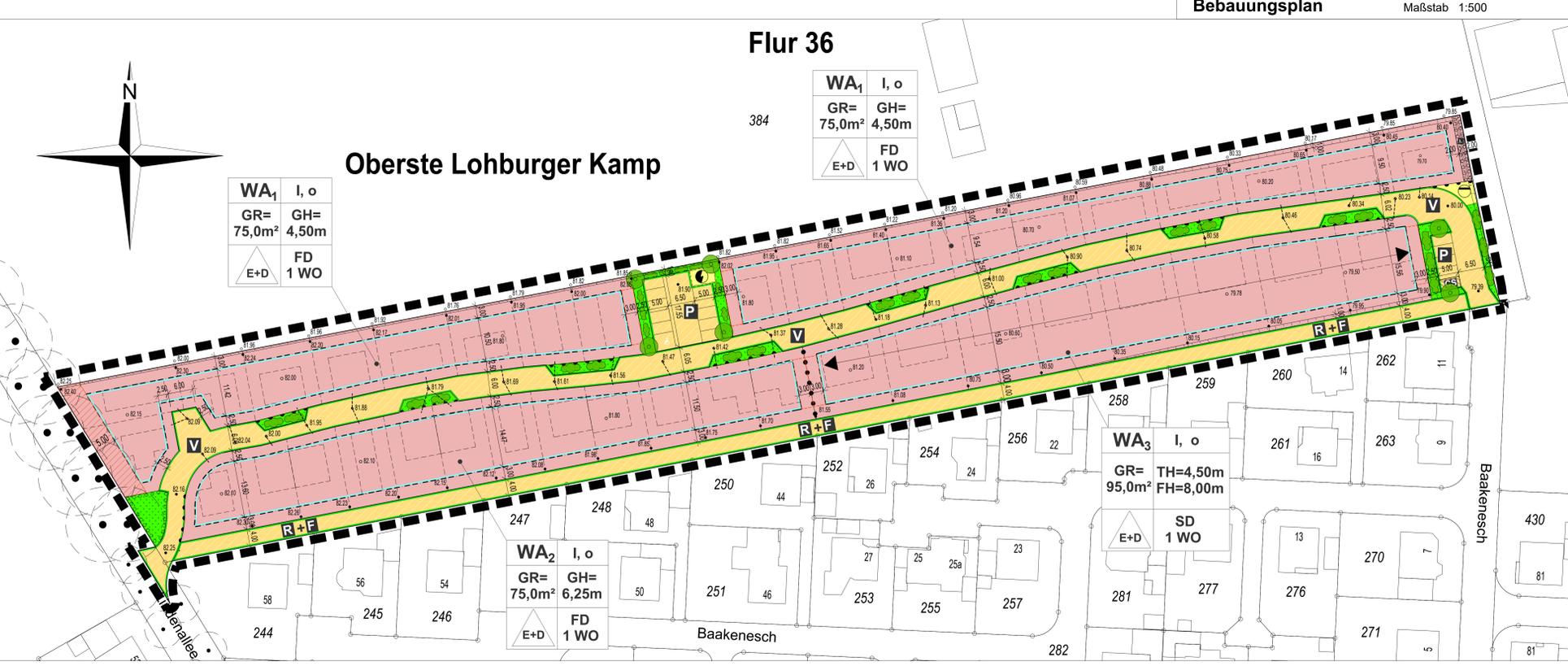
B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

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 Bauliche Anlagen
Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugebiet abgelehnt.
2.1 Bauliche Anlagen
Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Baugebiet abgelehnt.
2.2 Wohngebäude
Die Außenflächen der Wohngebäude sind als naturbelassene, lasierend oder deckend gestrichene Holzfasernen auszuführen.
2.3 Überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude
Überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Plangebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen.

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

- 1. BODENENGRIFFE UND BODENKNEIPLER
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 Riegeln 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. UNTERSIEDLICHE 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
Energieeffizienz und Klimaschutz
Coesfeld ist ein "Klimaschutzort" so lautet der Stopp 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 unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Riegeln zur Versickerung zu bringen.

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.

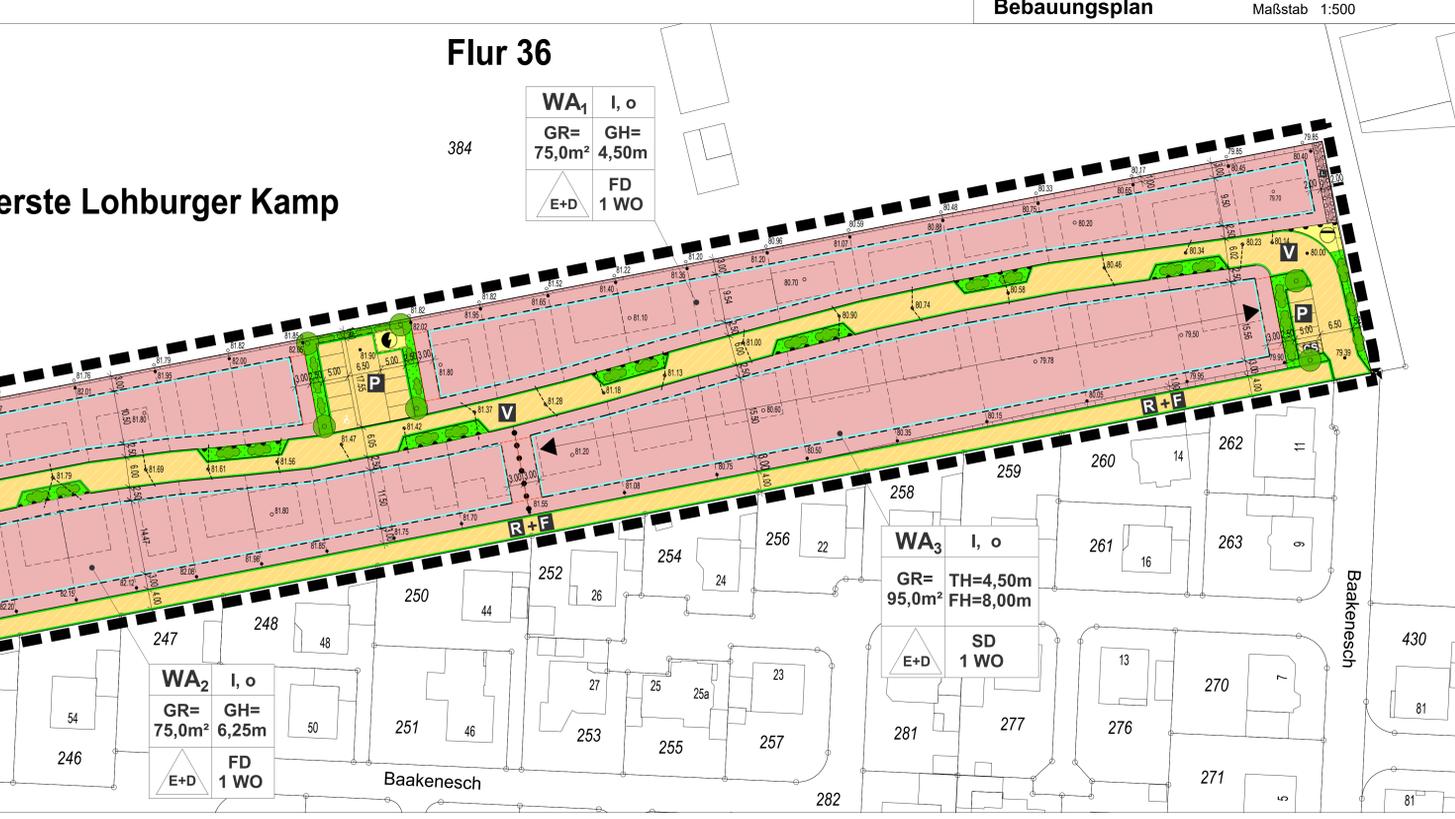
Altlasten oder Altabtragungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist.

Für das Plangebiet ist eine Löschwasser Versorgung von maximal 96 m³ für eine Löscheinheit von 2 Stunden sicherzustellen.

Energieeffizienz und Klimaschutz
Coesfeld ist ein "Klimaschutzort" so lautet der Stopp des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat.

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden.



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 unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Riegeln zur Versickerung zu bringen.

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.

Altlasten oder Altabtragungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist.

Für das Plangebiet ist eine Löschwasser Versorgung von maximal 96 m³ für eine Löscheinheit von 2 Stunden sicherzustellen.

Energieeffizienz und Klimaschutz
Coesfeld ist ein "Klimaschutzort" so lautet der Stopp des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat.

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

Flur 36

Table with technical specifications: WA1, GR=75,0m², I, o, GH=4,50m, FD 1 WO, E+D.

Table with technical specifications: WA1, GR=75,0m², I, o, GH=4,50m, FD 1 WO, E+D.

Table with technical specifications: WA2, GR=75,0m², I, o, GH=6,25m, FD 1 WO, E+D.

Table with technical specifications: WA2, GR=75,0m², I, o, GH=6,25m, FD 1 WO, E+D.

Table with technical specifications: WA3, GR=95,0m², I, o, TH=4,50m, FH=8,00m, E+D.

Table with technical specifications: WA3, GR=95,0m², I, o, TH=4,50m, FH=8,00m, E+D.

10.2 Allgemeine Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (S. D).

10.3 Außenanlagengestaltung

Für die Außenanlagengestaltung der privaten Grundstücksflächen sind insektenfreie, eingebaute Lampen mit Abstrahlung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenanlagengestaltung der privaten Grundstücksflächen sind insektenfreie, eingebaute Lampen mit Abstrahlung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

11. PLANDARSTELLUNG

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaußenlinien 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, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld, eingesehen werden.

D) GEHÖLZLISTEN

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

Table with columns: Botanischer Name, Pflanzname deutscher Name. Lists trees like Acer campestre, Alnus glutinosa, Salix caprea, etc.

2. GEHÖLZLISTE NR. 2: PFLANZEMPFEHLUNG „HECKEN“

Table with columns: Botanischer Name, Pflanzname deutscher Name. Lists hedges like Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, etc.

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

Table with columns: Botanischer Name, Pflanzname deutscher Name. Lists other plants like Amelanchier ovalis, Clematis vitalba, Cornus mas, etc.



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 unversiegelte und vegetationsfähige Grün- oder Pflanzflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dach- und Grundstücksflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Bodenzone mittels Mulden oder Riegeln zur Versickerung zu bringen.

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.

Altlasten oder Altabtragungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist.

Für das Plangebiet ist eine Löschwasser Versorgung von maximal 96 m³ für eine Löscheinheit von 2 Stunden sicherzustellen.

Energieeffizienz und Klimaschutz
Coesfeld ist ein "Klimaschutzort" so lautet der Stopp des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2018 beschlossen hat.

Das Vorkommen von Kampfmitteln kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

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. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 89)
l) Bauamtsverordnung (BauamtsVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. 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. AndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013
n) Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 1. März 1989, 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 den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Verfahren

Plangrundlage: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von Coesfeld, ...

Entwurf und Bearbeitung: Die Bürgermeisterin, Fachbereich 60, Planung - Bauordnung - Verkehr, Coesfeld, ...

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

Dieser Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB ersichtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

Architekten: Thume + Kösters Architekten PartGmbH, Architekt Thomas Lammering, Jakobiring 3, 48653 Coesfeld

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 Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes
I offene Bauweise
GH=4,5 m Maximale Gebäudehöhe bezogen auf fertige zugedachte Erschließungsstraße
FH=10,0 m Maximale Firsthöhe bezogen auf fertige zugedachte Erschließungsstraße
TH=6,0 m Maximale Traufhöhe bezogen auf fertige zugedachte Erschließungsstraße
1 WO Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Wurzelschutzbereich 5,00m festhalten 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: verkehrsbenutzter Bereich
V Parkplatz
P Radweg und Fußweg
R Carsharing
CS 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)

- Umgrünung 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
Pumpwerk
Fläche Leitungsrechte
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162, gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Stellung der Hauptgebäude (Hauptstrichrichtung)
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 Flurstücksgröße
Vorhandene Flurstücksnummer

Übersichtsplan 1:2500



Logo of Stadt Coesfeld and text: Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord" nach §2 BauGB. Gemarkung: Coesfeld, Entwurf zum Satzungsbeschluss, Stand vom 23.05.2024.