

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) 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 entsprechn...

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 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, dabei ist die max. Größe der Terrasse einzuhalten...

- 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...

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

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

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. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen...

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

1. GESTALTUNG DER BAUKORPER

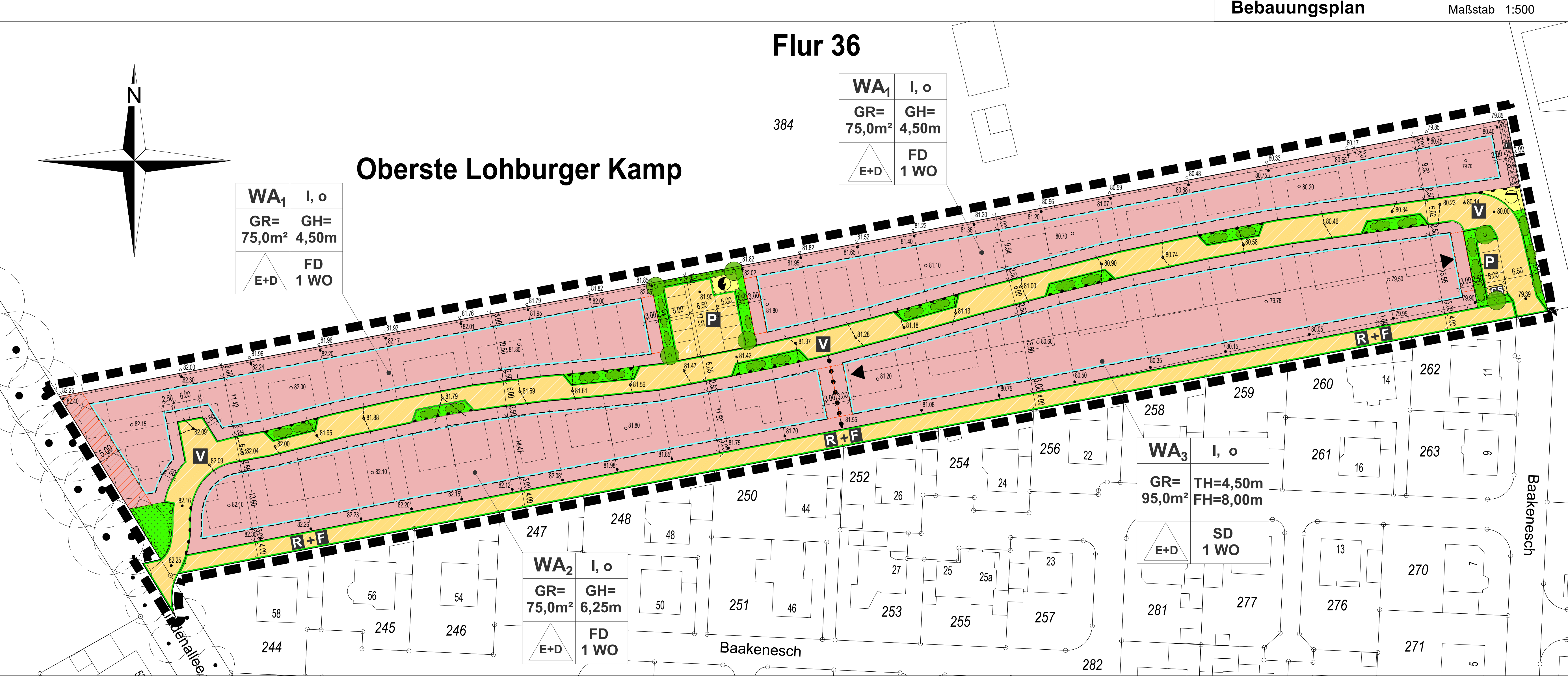
- 1.1 Dachform und Dachneigung
Im Gebiet WA1 und WA2 sind Hauptgebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszuführen (0° 10°). Im Bereich WA3 sind im Satteldächer mit gleicher Neigung zugelassen.
1.2 Bei überdachten Stellplätzen und deren Nebengebäuden sind über die maximal zulässige Grundfläche hinausstehende Dachüberstände unzulässig.

2. MATERIALIEN UND FARBGEWEGE

- 2.1 Bauliche Anlagen
Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Bei der Verwendung von Solarblech sind reflexionsfreie Module zu verwenden.
2.2 Wohngebäude
Die Außenwände der Wohngebäude sind als naturbelassene, lasierte oder deckend gestrichene Holzfassaden auszuführen.
2.3 Überdachte Stellplätze
Überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Ringgebietes 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 BODENKNEIÄLER
Erste Erdwegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen. An den Spätschen 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. UBERDACHTE STELLPLÄTZE UND ANDERE NEBENGEBAUDE
Überdachte Stellplätze haben sich im Bereich des Ringgebietes in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen Hauptgebäuden anzupassen...



Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit einer extensiven Begrünung auszuführen. In den Gebieten WA 1 und WA2 sind die begrünten Dachflächen der Hauptgebäude zu mind. 50% mit Kollektoren zur solaren Nutzung der Strahlungsenergie auszustatten...

Oberflächenanordnung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zu gewachsenem Boden) erfolgen.

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...

3. INFRIEDRUDEN
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...

4. ENTWÄSSERUNG / ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.

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.

4. ABFALLBEHÄLTER
Abfallbehälter sind im Bereich der Vorgärten, Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, nicht zugelassen. Die Abfallbehälter sind innerhalb von Gebäuden, eingetaucht in Sichtschutzkonstruktionen aus Holz oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

6. BERGBAU
Das Gebiet liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeld „Wilhelm II“ im Eigentum von Dr. med. Martha Fröhlich geb. Patschauer, Neubeuener Str. 11 in 80886 München, sowie über dem auf Steinölel verliehenen Bergwerkfeld „Coesfeld“ im Eigentum des Landes NRW.

Table with building parameters for WA1, WA2, WA3 including GR, GH, and FD values.

Table with building parameters for WA1, WA2, WA3 including GR, GH, and FD values.

Table with botanical names and plant species for various zones.

Table with botanical names and plant species for various zones.

Table with botanical names and plant species for various zones.

Table with botanical names and plant species for various zones.

10.2 Allgemeine Pflanzempfehlungen
Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (S. D). Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden...

10.3 Außenanlagengestaltung
Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstückskfächen sind insektenleichte, eingehaute Lampen mit Abstrichrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

10.4 Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstückskflächen sind insektenleichte, eingehaute Lampen mit Abstrichrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden.

11. PLANDARSTELLUNG
Geschichtl dargestellte Grundstücksauffteilungen 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“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebauungsplan



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.

in den zurzeit geltenden Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Verfahren

Plangrundlage:
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 – Bauordnung – Verkehr

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

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

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

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

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

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

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

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 0
GH= 4,5 m
FH= 10,0 m
TH= 6,0 m
1 WO
Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
offene Bauweise
Maximale Gebäudehöhe bezogen auf fertige zugedeckte Erschließungsstraße
Maximale Traufhöhe bezogen auf fertige zugedeckte Erschließungsstraße
Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Wurzelschutzbereich 5,0m 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
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)

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

Sonstige Planzonen
Fläche für Stellplatz / Carport (überdeckter Stellplatz) und Nebenanlagen
Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Pumpwerk
Fläche Lüftungsrecht

Stellung der Hauptgebäude (Außenrichtung)
Gelände- und Straßenhöhen Bestand
Gelände- und Straßenhöhen Geplant
Straßenhöhe als Gebäudebezugshöhe
Geländeabneigung

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



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

Gemarkung : Coesfeld
ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS
Stand vom 23.05.2024
Flur: 36
© Geobasis NRW (2022)

Architekten:
Thume + Kösters Architekten PartGmbH
Architekt Thomas Lammering
Münsterstraße 31, 48308 Senden