



### GESTALTUNGSSETZUNG (Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

- § 1 Örtlicher Geltungsbereich**  
Die Geltung dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ der Stadt Coesfeld.
- § 2 Sachlicher Geltungsbereich**  
Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, die gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig sind und auch für die in § 52 BauO NRW sonst genehmigungspflichtigen Vorhaben, wie z.B. Fassadenanstrich, Verputz, Verblendung, Dachdeckung, Einfriedungen.
- § 3 Stellung der Gebäude**  
Es sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ festgesetzten Hauptfrischrichtungen zulässig. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Frischrichtungen zulässig. Nebenräume sind in der Höhe mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen.
- § 4 Außenwandflächen**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als Sicht-/Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbatlas Edition 2017) 2013 Porzellan, 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot, 3006 Oxidrot, 3011 Braunrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun oder als weißer, hellgrauer oder beigefarbener Putzbaustoff in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbatlas Edition 2017) 1001 Beige, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7036 Platinaur, 7045 Fenstergrau, 7045 Telegraf, 9003 Signalweiß auszuführen. Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).
- § 5 Balkone**  
Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.
- § 6 Dachform / Dachneigung**  
Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ eingetragen. Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach oder Walmdach. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Stadt Coesfeld zulässig.  
- um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,  
- an Eckschlüssen.  
Des Weiteren können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachformen / Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.
- § 7 Dachaufbauten**  
Dachaufbauten und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachaufbauten an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Eine Überschreitung der o.g. Breite der Dachaufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Dachflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fußwege) aus nicht einsehbar sind. Dabei sind die Abstände der Giebeln von der seitlichen Gebäudekante in jedem Fall einzuhalten. Dachaufbauten, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachaufbauten unzulässig.
- § 8 Dachdeckung**  
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen (nicht glänzende Oberfläche) in den RAL-Farben (RAL Farbatlas Edition 2017) 2001 Rotorange, 2010 Signalorange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot und 8012 Rotbraun einzudecken.
- § 9 Garagen und Stellplätze**  
Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports ist das gleiche Material mit der gleichen Farbgebung wie für den Hauptbaukörper zu verwenden. Als Abweichung können Holzkonstruktionen (naturbelassen, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) oder Stahlkonstruktionen (feuerverzinkt, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) zugelassen werden. Die Dachform der Garagen / Carports ist entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dachdeckung darf bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen. Sofern Garagen/Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.
- § 10 Vorgärten und Einfriedigung**  
Die im Bebauungsplan Nr. 121/3 „Coesfelder Promenade – Jakobiwall“ gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten / zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,80 m einzuzüchten. Grundstückszufahrten / zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. Darüber hinaus sind abweichend für Eckgrundstücke zur Wiesenstraße Eingrünungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedigung auf der dem Garten zugewandten Seite hinter den Hecken zulässig.  
Retbuche - Fagus sylvatica  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Feldahorn - Acer campestre  
Taxisus baccata  
Liguster - Ligustrum vulgare
- § 11 Abfall- / Wertstoffbehälter**  
Standorte für Abfall- / Wertstoffsammlerbehälter sind sofern vom Jakobswall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzart aus der o.g. Pflanzliste (siehe § 10) zu versehen.
- § 12 Zulässigkeit von Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind unzulässig  
a) bei regelloser Anbringung,  
b) bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung,  
c) bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung,  
d) als Lichtprojektionen.
- § 13 Einschränkungen von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen**  
1. Werbeanlagen dürfen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.  
2. Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen  
a) an Dächern, Giebeln und anderen hochragenden Bauteilen,  
b) an und auf gestaltprägnanten Gebäudeteilen wie Erkern oder Kanzeln,  
c) an architektonischen Gliederungselementen, wie Brüstungen, Traufen oder Hochabschlüssen,  
d) an Fenstern/Schaufenstern, Türen/Ladeneingangstüren, Türen und Einfriedungen.
- § 14 Parallel-/Flachwerbeanlagen**  
1. Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen einen Abstand, parallel zur Fassade angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.  
2. Parallel-/Flachwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig.  
3. Die Länge der Werbeanlagen darf maximal 60 % der Ladenfront betragen. Zur seitlichen Gebäudekante muss ein Abstand von mindestens 0,40 m eingehalten werden.  
4. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 0,60 m, ihre Konstruktionstiefe auf maximal 0,20 m begrenzt.  
5. Die Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Die Einzelbuchstaben dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.  
6. Ausnahmsweise kann von den Regelungen in Abs. 5 abgewichen werden, wenn die Werbeanlage die Fassadengliederung und die Anordnung der Fassadenöffnungen berücksichtigt oder die Ladenfront eine Breite von 10 m überschreitet.  
7. An Bogenangängen und Passagen dürfen Parallel-/Flachwerbeanlagen nur zwischen dem Scheitel der Bögen/Gewändelung und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren zulässig sein. Die Werbeanlagen sind auf maximal 0,40 m, die Länge je Ladenlokal auf 3,00 m begrenzt.
- § 15 Auslegerwerbeanlagen**  
1. Auslegerwerbeanlagen müssen rechteckig zur Fassade in horizontaler oder vertikaler Ausrichtung angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.  
2. Auslegerwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig.  
3. Auslegerwerbeanlagen dürfen maximal 1,00 m vor die Gebäudekante vortreten. Eine leichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.  
4. Die Anschlüsse der Werbeanlagen sind auf 0,80 m begrenzt. Ihre Konstruktionsbreite darf maximal 0,25 m betragen.  
5. An Gebäuden mit Bogenangängen sind Auslegerwerbeanlagen zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. In Bogenangängen oder Passagen dürfen sie ein Maß von 0,40 m in der Höhe und 0,50 m in der Fläche nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 60 % der Lichtfront in Anspruch nehmen und nicht die straßenräumliche Öffnung verdecken. Eine leichte Höhe von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.
- § 16 Beschränkung sonstiger Werbeanlagen**  
1. Werbung durch Zettel- und Bogenanschläge darf nur auf bauaufsichtlich genehmigten Anschlagflächen, wie Liftsäulen oder Schaukästen, angebracht werden. Andere für Zettel- und Bogenanschläge bestimmte Anlagen können zugelassen werden, wenn für die Zulassung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für vorübergehend aufgestellte Bauzäune können befristete Ausnahmen zugelassen werden.  
2. Das Bekleben, Bestreichen, Verhängen oder Verstellen von Fenstern und Schaukästen zu Werbezwecken ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Beklebungen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder Logos mit einem zurückhaltenden oder fast transparenten Erscheinungsbild sowie eine undurchsichtige Gestaltung von Fassadenöffnungen durch Vorhänge, Stellendächer oder Einzelwerbeträger mit einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Scheibe zulässig. Flächige Ausführungen sind lediglich für Sonderaktionen für einen Zeitraum bis zu 8 Wochen zulässig. Bei Leerständen oder der Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale sind Ausnahmen für nicht gewerbliche oder kulturelle Zwecke zulässig.  
3. Spannbander und Werbeflächen sind lediglich an Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmen für besondere Veranstaltungen und Schlussverkäufe sind zulässig.
- § 17 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden**  
1. Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.  
2. Nebenanlagen, wie Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.  
3. Warneautomaten und Mitteilungskästen sind unzulässig.

### HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Einrichtungen von archäologischem Interesse zu rechnen ist. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturbeschützliche Bodeneinde, d.h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Verblenden und Verblenden in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die LWL-Archäologie für Westfalen ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal vor § 29 DöStoG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DöStoG NW).
2. **ARTENSCHUTZ**  
Zum Ausschuss einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezellen, d.h. von 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zeitliche Vorgabe gilt auch im Fall von Abbruch- bzw. umfangreichen Rückbaumaßnahmen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhezellen von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können. Im Fall eines zukünftigen Gebäudeabrisses, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefleddermäusen“ rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte fachgutachterliche Abbruchbegleitung erforderlich (Ein- Ausfuhrkontrolle / Gebäudebegleitung) in Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
3. **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind schützen.
4. **RÜCKSTAUSCHERUNG**  
Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstaue zu schützen.
5. **KAMPFMITTEL**  
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sind die Flächen des Gebietes darauf zu prüfen.
6. **ENSCHNÄHMUNG VORSCHRIFTEN**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 6, 48553 Coesfeld eingesehen werden.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Plangrundlage:  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigungspflichtig. Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von August 2023.

Coesfeld, .....

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:  
Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60  
Planung – Bauordnung – Verkehr

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

IA, .....

Aufstellungsbeschluss:  
Der Rat der Stadt hat am ..... gem. § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

IA, .....

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

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

Bekanntmachung:  
Dieser Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 BauGB öffentlich 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 § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, .....

Die Bürgermeisterin

IA, .....

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
  - MU Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 2,0 Geschosflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
  - H max: Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - FH max: Maximale Firsthöhe bezogen in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
  - TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3
  - g Geschlossene Bauweise
  - E Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baulinie
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Offentliche Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche zur ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zu erhaltende Einzelbäume
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Grenze des Überschwemmungsgebietes
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
- Flurgrenze
- Flur 19
- Flurnummer
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Fahrbahnrand
- vorhandene Böschung
- Vorhandene Bäume
- Gebäude mit Hausnummer
- Abbruch Gebäude
- Bestandhöhen in Meter ü. NHN

### FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfrischrichtungen
- 40° - 50° Dachneigung (nachrichtliche Übernahme aus der Gestaltungsplanung)

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wassersgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landesnaturschutzgesetz (NatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

### FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebszweigs, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Urbanes Gebiet  
1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.  
1.2.2 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
2.2 Geschosflächenzahl  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppentürme in die Ermittlung der Geschosflächenzahl vollständig einzubeziehen.
- 2.3 Entlang der Wiesenstraße ist die Fußbodenoberkante geplanter Gebäude mindestens 30 cm höher als die Straßenoberkante anzuordnen.
- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
- 3.1 In den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzelbauweise zum Jakobswall auf maximal 16,00 m begrenzt.  
3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zum Jakobswall orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeeinde in Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.  
3.3 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sowie der mit MU 1, MU 4 und MU 5 gekennzeichneten Urbanen Gebiete kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand.
- 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS**
- 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Abweichend davon können in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports im rückwärtigen Gartenbereich (südlich der rückwärtigen Baugrenze der zum Jakobswall orientierten Bauanteile) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5. FLÄCHEN, DIE VON BEWAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
- 5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) in den mit WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten / zugänge – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.  
5.2 Entlang der Umflut sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig. Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsbereichsgrenzen der Umflut gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.  
5.3 Flächen zur ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN  
6.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanz sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## Stadt Coesfeld

### Bebauungsplan Nr. 121/3 "Coesfelder Promenade - Jakobiwall"

