

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG 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) BauBG 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 entsprechend größer zugelassen werden...

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauBG 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 lichteinhängigen, oder begrünten Überdachung zulässig, dabei ist die max. Größe der zulässigen Terrasse einschließlich, Zugelassen sind auch temporäre Verschattungen wie Markisen, Sonnensegel oder auch größere Sonnenschirme.
3.5 Die Errichtung von Garagen ist in allen Bereichen WA1, WA2 und WA3 unzulässig.
4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauBG)

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

- 5.1 In den Bereichen WA1 und WA2 sind die Grundstücke maximal 325 m² groß zulässig und im Bereich WA3 sind die Grundstücke maximal 475 m² groß zulässig.
6. NATUR- UND LANDSCHAFTSSTRUKTUREN FESTZULEGEN SOWIE FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauBG)
6.1 Grundstücksbäume
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück 1 heimischer, standortgerechter Laubbauart 2 Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen...

B) BAURUNDUNGSRECHTLICHE 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 Wohngebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern auszuführen (0° - 10°). Im Bereich WA3 sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung zugelassen.
1.2 Bei überdachten Stellplätzen und deren Nebengebäude sind über die maximal zulässige Grundfläche hinausstehende Dachüberstände unzulässig.

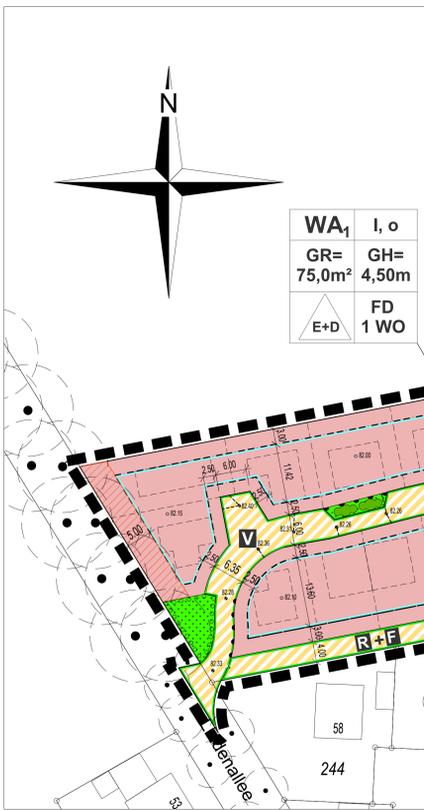
- 1.3 Bauweise
Für die Konstruktion der baulichen Anlagen sind massive Konstruktionen aus Mauerwerk und Beton für Böden, Wände und Decken nicht zugelassen.
1.4 Eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.

- 2. MATERIALEN UND FARBGEBUNG
2.1 Bauliche Anlagen
Hochglänzende und reflektierende Materialien sind generell im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.
2.2 Wohngebäude
Die Außenwände der Wohngebäude sind als naturbelassene, lasierend oder deckend gestrichene Holzfasern 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.
2.4 Oberflächenmaterialien
Oberfläche Carports und angrenzende Nebenanlagen sind nur mit gleicher Fassadengestaltung wie das Hauptgebäude zulässig.

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

- 1. BODENERRIFFE UND BODENDECKMALER
Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spätkern 7, 46157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. KAMPFMITTELVERBODEN
Das Vorkommen von Kampfmitlen kann nicht völlig ausgeschlossen werden.
2.3 Oberflächenmaterialien
Oberfläche Carports und angrenzende Nebenanlagen sind nur mit gleicher Fassadengestaltung wie das Hauptgebäude zulässig.



Oberste Lohburger Kamp

Flur 36



3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ

Im Bereich WA3 sind alle Flächen von geneigten Dächern, die nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, mit Dachziegeln oder Betondecksteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken. Zugelassene Farbgebung hellrot, in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben - rot-orange- 2001, 2002, 3013, 3016.

3. EINFRIEDRUNGEN

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße und den Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksform, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Holzgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

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.

5. ABFALLBEHÄLTER

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

1. BODENERRIFFE UND BODENDECKMALER

Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spätkern 7, 46157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. KAMPFMITTELVERBODEN

Das Vorkommen von Kampfmitlen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensanierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

3. BODENSCHUTZ / GRUNDWASSERSCHUTZ

Im Bereich WA3 sind alle Flächen von geneigten Dächern, die nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, mit Dachziegeln oder Betondecksteinen mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken. Zugelassene Farbgebung hellrot, in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben - rot-orange- 2001, 2002, 3013, 3016.

3. EINFRIEDRUNGEN

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße und den Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksform, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Holzgitterzaun) auf der dem Haus zugewandten Seite mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

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.

5. ABFALLBEHÄLTER

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

1. BODENERRIFFE UND BODENDECKMALER

Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spätkern 7, 46157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. KAMPFMITTELVERBODEN

Das Vorkommen von Kampfmitlen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Für Bauvorhaben ist eine Oberflächensanierung erforderlich. Vor Baubeginn sollte eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erfolgen.

Bebauungsplan

Maßstab 1:500



RECHTSGRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauBG) 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. 3786).
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) Baurodnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaU NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW, 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. 868), 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. 1057) 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 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.
h) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW, S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
i) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. Teil I), in der zuletzt geänderten Fassung.
j) 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 25. Januar 2018 (GV. NRW, S. 90).
k) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW, S. 816), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW, S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.
l) 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.
m) Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1990, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW, S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.
n) Hauptsatzung der Stadt Coesfeld

Verfahren

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

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

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gemäß § 2 BauBG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, ... I. A. ...

Dieser Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauBG ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Coesfeld, ... Die Bürgermeisterin

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

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG)
WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauBG)
GR=75,0 m² Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o offene Bauweise
GH=4,5 m Maximale Gebäudehöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße
FH=10,0 m Maximale Firsthöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße
TH=6,0 m Maximale Traufhöhe bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße
SH=025-0,50 m Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bezogen auf fertige zugeordnete Erschließungsstraße
1 WO Maximale Anzahl der Wohneinheiten
Wurzelschutzbereich 5,00m Freizeitalten von jeglicher Bebauung und Verriegelung

- Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauBG)
Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauBG)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
V verkehrsberuhigter Bereich
P Parkplatz
R F Radweg und Fußweg
CS Carsharing
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauBG)
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Niederschlagswasserversickerung

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) BauBG)

- 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

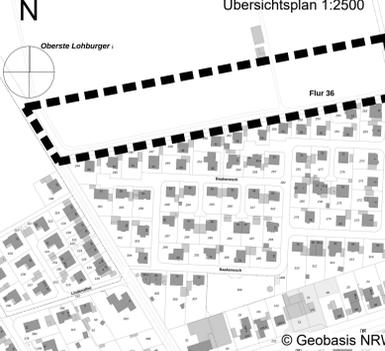
- Sonstige Planzeichen
Fläche für Stellplatz / Carport (überdachter Stellplatz) und Nebenanlagen
Fläche für Versorgungsanlagen

- Elektrizität
Pumpwerk
Fläche Leitungsrechte
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 gem. § 9 (7) BauBG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Stellung der Hauptgebäude (Hauptfahrichtung)
Gehäude- und Straßenhöhen Bestand
Gehäude- und Straßenhöhen Geplant
Straßenhöhe als Gebäudebezugshöhe
Gehäudebezeichnung

Baugestalterische Festsetzungen

- SD Satteldach
FD Flachdach, flach geneigtes Dach mit Dachneigung von 0°-10°

Bestandsdarstellungen und Hinweise



STADT COESFELD
Bebauungsplan Nr. 162 "Wohngebiet Baakenesch Nord" nach §2 BauGB
Gemarkung : Coesfeld
Entwurf zur Offenlage
Stand vom 10.11.2023
Flur: 36