

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)
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, 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 in Metern über der Bezugshöhe im mittleren Grundstücksbereich. Die Bezugshöhe sind für jedes Grundstück eindeutig im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) der Landesbauordnung NRW sind.

- 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. Eine Unterbrechung der festgesetzten Traufhöhe ist durch Zwerchriegel oder Ausbauten zulässig.

- 2.8 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachaußenkante 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 6,00 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 Festgesetzt wird die Sockelhöhe für die Grundstücke WA1, WA2 und WA3 mit mindestens 25 cm und maximal 50 cm über der Bezugshöhe. Die Sockelhöhe (SH) ist definiert als die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude.

- 2.11 Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA1 und WA2 eine einheitliche Gebäudehöhe einzuhalten. Bei Doppelhäusern ist im Bereich WA3 eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firststiege und Dachneigung einzuhalten. In allen Bereichen sind Versprünge, welche sich aus unterschiedlichen Bezugshöhen ergeben, zulässig.

- 2.12 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. PV-Anlagen, SaI-Anlagen o.ä.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,5 m 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. Die dazugehörige Zufahrt darf eine Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten.
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 lichteintragenden, oder begrünter Überdachung zulässig, dabei ist die max. Größe der zulässigen Terrasse einzuhalten.
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)
4.1 In den Bereichen WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.
4.2 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Nr. 3 BauBG)
4.3 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 Grundstückerkämme
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.

- 6.2 Dachbegrenzung
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 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.4 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.5 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.6 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.7 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.8 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.9 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.10 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.11 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

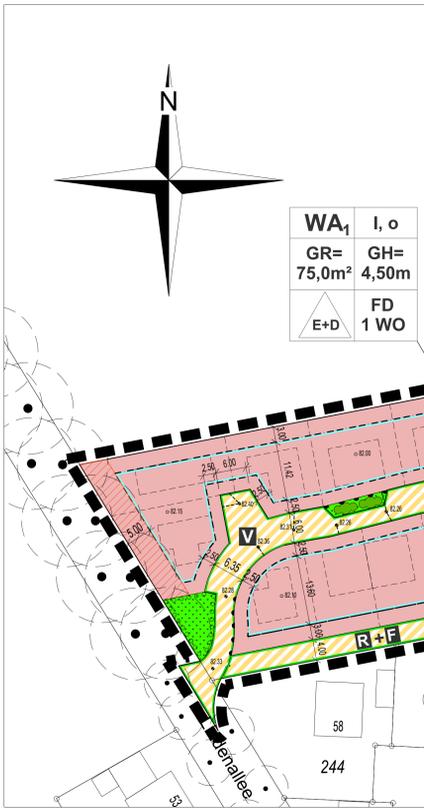
- 6.12 VORGÄRTEN
Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße und den Baugrenzen, bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, sind Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken oder Einfriedungen in blickdurchlässiger Form (z.B. Holzgitterzaun) auf der dem Haus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

- 6.13 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.14 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.15 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.16 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.



Oberste Lohburger Kamp

Flur 36



- 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 lichteintragenden, oder begrünter 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 BauBG)
4.1 In den Bereichen WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.

- 4.2 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Nr. 3 BauBG)
4.3 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 Grundstückerkämme
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.

- 6.2 Dachbegrenzung
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 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.4 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.5 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.6 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.7 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.8 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.9 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.10 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.11 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.12 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.13 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.14 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.15 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.16 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

Bebauungsplan Maßstab 1:500



- 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 lichteintragenden, oder begrünter 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 BauBG)
4.1 In den Bereichen WA1, WA2 und WA3 sind je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.

- 4.2 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) Nr. 3 BauBG)
4.3 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 Grundstückerkämme
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.

- 6.2 Dachbegrenzung
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 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.4 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.5 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.6 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.7 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.8 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.9 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.10 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.11 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.12 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.13 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.14 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.15 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

- 6.16 VORGÄRTEN
Die Flächen 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 mit vorgeplanten Hecken (Gehölzliste Nr. 2) in maximal gleicher Höhe zulässig.

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
I
o
GH=4,50 m
FH=10,0 m
TH=6,0 m
SH=025-0,50 m
1 WO
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

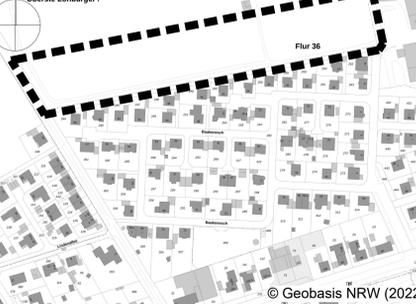
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Stellung der Hauptgebäude (Hauptfächrichtung)
Gehölze- und Sträucherbestand
Gehölze- und Sträuchern Geplamt
Straßenhöhe als Gebäudebezugshöhe
Gehölzbestimmung

Baugestalterische Festsetzungen

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

Bestandsdarstellungen und Hinweise

- 19 Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Flurstücksnummer



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

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) Planzeichenverordnung (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) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.
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) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 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 1