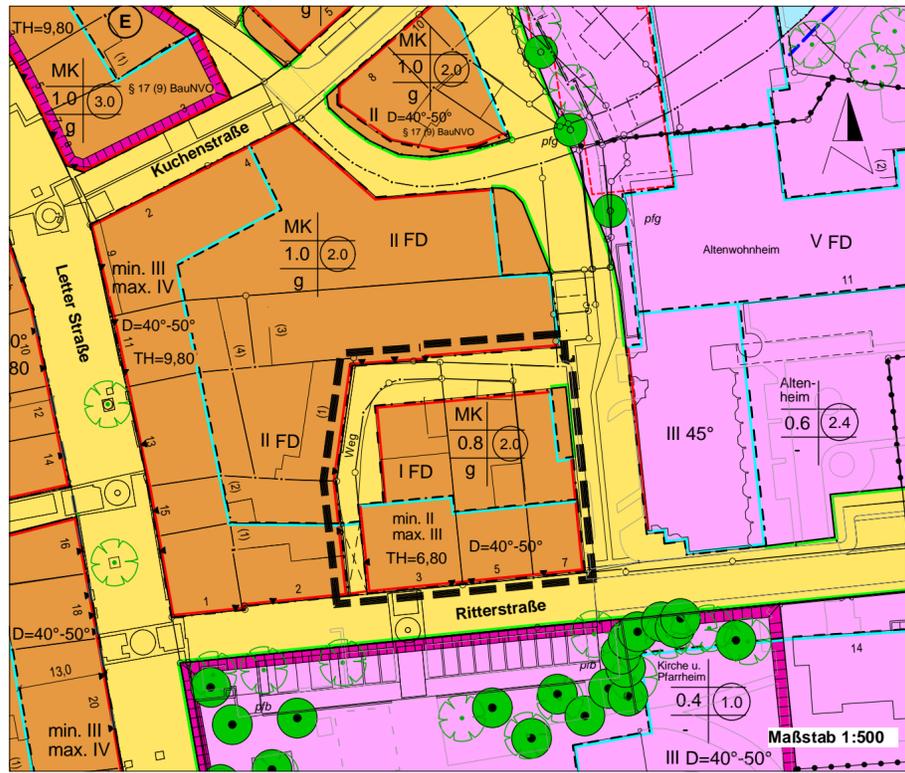
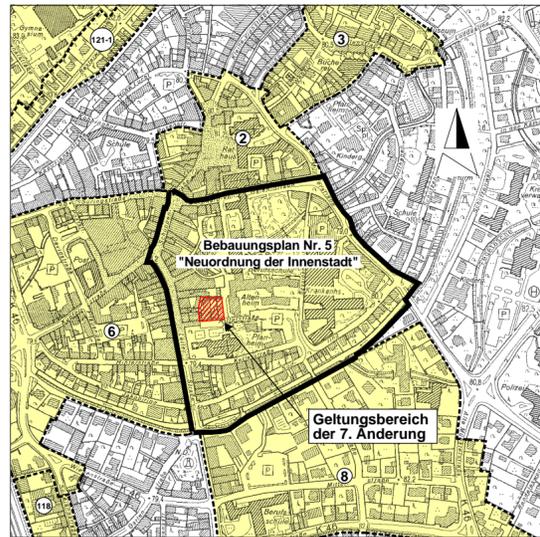
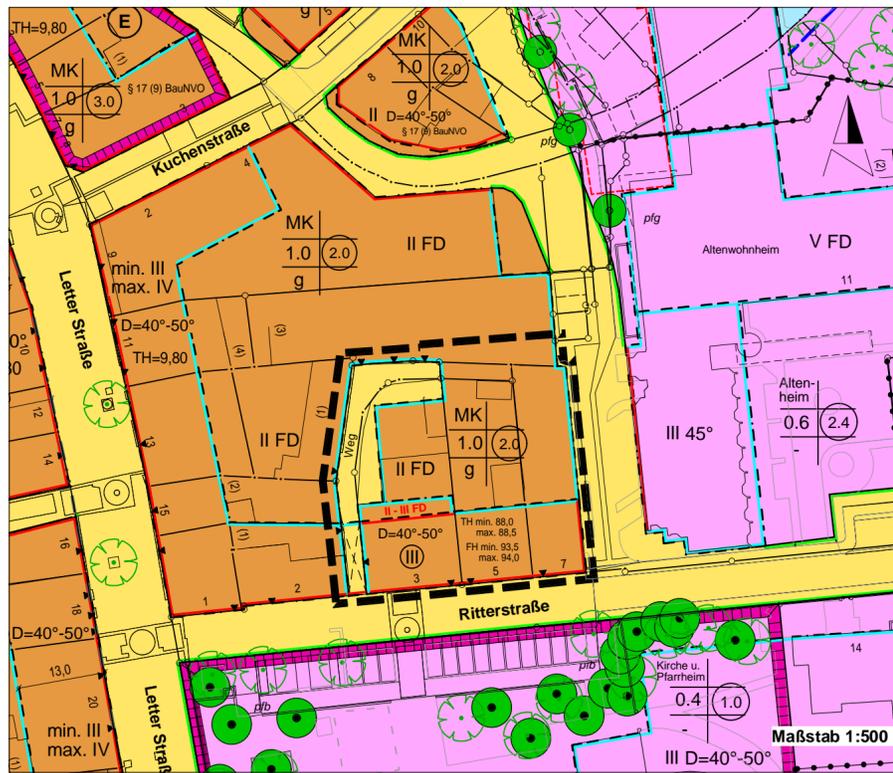


Bestand



Änderung



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

für die 7. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“
und in den Bebauungsplan aufgenommene Gestaltungs-
festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

Es ist die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden.
In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
- Im gesamten Bebauungsplan ist in Kerngebieten gem. § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO die nach § 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungstätten - nicht zulässig.
 - Durchfahrten sind vom 1. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrtsbreite von 3 m nicht überschritten werden darf.
 - In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist in Kerngebieten die nach § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen, die nicht unter den Absatz 2 Nr. 6 und Nr. 7 fallen) für das Erdgeschoss der Gebäude, die an die Lettner Straße, Schüppenstraße und Bernhard-von-Galen-Straße angrenzen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, für alle übrigen Gebäude und Geschosse jedoch allgemein zulässig.
 - Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Anlagen für Kleinierhaltung) nicht zulässig.
 - Im Bereich der Fußgängerzone sind im Erdgeschoss Abweichungen von den Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig, und zwar in folgendem Umfang:
 - Vordächer dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe der auskragenden Teile über dem Fußgängerbereich muss mindestens 3 m betragen.

Erker und ähnliche Vorbauten können bis 1,20 m die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten. Ihre Höhe über dem Gehweg muss mindestens 3 m betragen, ihre Breite darf 25 v.H. der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Die Vorschriften der BauO NRW vom 1. März 2000, insbesondere § 6 (Abstandflächen) und § 19 (Verkehrssicherheit), bleiben unberührt.

Hinweis

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Gestaltungs-
satzung der Stadt Coesfeld. Die vorgenannte Vorschrift ist anzuwenden.

Das Gebiet befindet sich im kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung
durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme
durchzuführen.

Bei Eingriffen in den Baugrund ist zwei Wochen vor Baubeginn die LWL-
Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

1.) Außen Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Allgemein

Alle baulichen Veränderungen und Umbauten, insbesondere für die dritte
Geschossebene haben sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und
Farbe in die Ausbildung des vorhandenen Gebäudes bzw. der vorhandenen
Umgebung einzufügen.

1.2 Außenwandflächen

- Für die Fassadengestaltung wird rotes bis braunes Sichtmauerwerk
festgesetzt. Bestehende Putzbauten bleiben davon unberührt.
- Zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere
Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 20% der gesamten
Außenwandflächen verwendet werden.
- In den Obergeschossen sind die Fensteröffnungen in hochrechteckiger
bis quadratischer Form auszuführen.

1.3 Dachform

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

- Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach.
Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der
Gemeinde zulässig,
 - um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu
erreichen,
 - an Eckhäusern.
- Die Höhe von Dachaufbauten über der Dachhaut darf senkrecht
gemessen 1,90 m nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten
zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen. Zusätzlich muss ein horizontal
gemessener Abstand von der Traufe von min. 0,25 m eingehalten
werden.
- Dachaufbauten im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig.
Generell muss der Abstand von Dachaufbauten zum First lotrecht
gemessen mind. 1,00 m betragen.
- Dacheinschnitte, Dachrücksprünge, Zwerchgiebel und Balkone sowie
Dachflächenfenster im Bereich des Spitzbodens sind auf der der
öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite unzulässig.
Ausgenommen davon sind notwendige Ausstiegsluken.

1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel und Betondachsteine im
Farbton rot oder braun zulässig.
Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

2.) Vorschriften über Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Kuchenstraße und Ritterstraße
sind als Einfriedung nur Mauern aus Sandstein oder aus dunkelrotem bis braunem
Sichtmauerwerk in einer Höhe von 0,50 m sowie Hecken erlaubt.

Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.3	Grundflächenzahl GRZ	Baugesamt	Geschosszahl
0.4	Geschossflächenzahl GFZ	GRZ	GFZ
g	geschlossene Bauweise	Bauweise	Dachneigung
II	Zahl der Vollgeschosse	TH min. = mind. Traufhöhe in m ü. NNH max. = maximale Traufhöhe in m ü. NNH	
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	FH min. = mind. Firsthöhe in m ü. NNH max. = maximale Firsthöhe in m ü. NNH	

Bauweise

Baulinie Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Bebauungsplanänderung

§ 86 BauO NW

0°-30° festgesetzte Dachneigung

FD Flachdach

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

19 Gebäudebestand

Änderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
sind in rot gekennzeichnet.

Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, I.A. _____

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen
des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist
geometrisch eindeutig.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand
von Januar 2011.

Coesfeld, öffentl. best. Verm.-ing. _____

Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am
31.07.2009 (Bd. I S. 2569)
- BauNVO (BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 333,
zuletzt geändert am 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)
- § 18 der Bauordnung für das Land NRW
(BauO NRW) vom 1.3.2000 (GVV NRW
S. 295) in der 2.3. gültigen Fassung
- § 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW
(GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 14.07.1994 (GVV NRW S. 666) in der
2.3. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 29.06.1986 (GVV NRW S. 509)
in der 2.3. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung dieses
Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat hat am diese Batau-
ungsplanänderung und seine öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86
Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften
als Festsetzungen in den Bebauungsplan
aufgenommen worden.

Coesfeld, Der Bürgermeister

I.A. _____

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb.
mit den §§ 7 und 41 GO NRW am
als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86
Abs. 4 BauO NRW sind die örtlichen Bauvorschriften
als Festsetzungen in den Bebauungsplan
aufgenommen worden.

Bürgermeister Schriftführer

Coesfeld,

Der Bürgermeister

I.A. _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit
ausgefertigt.

Coesfeld,

I.A. _____

Stadt Coesfeld
Bebauungsplan Nr. 5
„Neuordnung der Innenstadt“
- 7. Änderung -
Maßstab 1:500
Gemarkung Coesfeld Stadt
Flur 27
Ausfertigung