



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und in den Bebauungsplan aufgenommene „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW“ (rechtskr. 23.07.1982)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- a) Durchfahrten sind vom I. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrtshöhe von 3 m nicht überschritten werden darf. Arkaden sind vom I. Obergeschoss an zu überbauen.
- b) Für die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen werden als Begünstigte das St. Vincenz – Hospital bzw. der jeweilige Träger dieser Einrichtung benannt.
- c) Im Bebauungsplan sind Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Baumgruppen und Uferböschungen sowie Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.
Die Bindungen für den dauernden Erhalt von Bäumen und Baumgruppen erhält zugleich die Verpflichtung, ggf. entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
Uferböschungen und –gehölze sind durch geeignete Bepflanzungen und Pflege dauernd zu erhalten.
Pflanzgebote erfordern das Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen.
- d) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 (Allgemeines Wohngebiet) unter Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Kleintierhaltung, Nebenerwerbsstellen).
- e) In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig.
- f) In Gebäuden in Kerngebieten, die an die Letter Straße, Schuppenstraße und Bernhard-von – Galen-Straße angrenzen, sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoß nur Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und 6 zulässig. Dazu gehören Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels- und gastronomische Betriebe und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Betriebsinhaber, usw.

- g) ~~Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur in Gebäuden, die unmittelbar von der unter f) genannten Straßen zu begehren sind, zulässig. **entfällt!**~~
- h) 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 den unter f) genannten Straßen angrenzen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, für alle übrigen Gebäude und Geschosse jedoch allgemein zulässig.
- i) Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- j) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Anlagen für Kleintierhaltung) nicht zulässig.
- k) Ausnahmen von der Grundflächenzahl sind im Kerngebiet im Einzelhandel zulässig. Hierbei darf eine Grundflächenzahl von 1,0 gestattet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
Die Ausnahme ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zu gewähren.
- l) Im Bereich der Fußgängerzone sind im Erdgeschoss Abweichungen von den Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig, und zwar in folgendem Umfang:
- Bei Arkaden – Rücksprünge von der Baulinie bis zu 2,50 m,
 - Bei Passagen; hier entfällt die Verpflichtung, auf der Baulinie zu bauen, im Umfang des Passagenzuganges,
 - 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 NW und die dazu ergänzenden Durchführungsvorschriften, insbesondere § 6 der „Allgemeinen Verordnung“ der LBauO NW (AVO BauO NW) vom 16.06.1975 hinsichtlich der Anforderungen an Bauteile an und in Verkehrsflächen bleiben unberührt.
- m) Für die Erhaltung baulicher Anlagen sind im Bebauungsplan Gebiete bezeichnet, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus besonderen Gründen gemäß § 39 h BBauG versagt werden kann. Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie

1. allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
 2. von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- n) Gemäß § 6 Abs. 4 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein – Westfalen (DSchG) werden für die Gebiete der Jakobikirche und des ehemaligen Schlosses, wie im Plan dargestellt, Denkmalbereiche festgesetzt.
Mit dieser Unterschutzstellung unterliegen nach § 5 Abs. DschG die Denkmalbereiche den Vorschriften des Denkmalgesetzes.

2.) Hinweis

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1 – 5) FStrG/§ 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG/§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

In den Bebauungsplan aufgenommene Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

Einleitung

Die nachstehenden Baugestaltungsvorschriften werden zum Schutz und zur Erhaltung des historischen Stadtkerns von Coesfeld erlassen. Neben den im Plan gekennzeichneten Baudenkmalern und den bezeichneten Gebieten nach § 39 h BBauG erhält der Ortsteil seine geschichtliche Prägung durch das Straßennetz, durch Plätze und durch die Eigenart des Baustils. Dieser findet hauptsächlich seinen Ausdruck in der Gestaltung der Außenwandflächen und deren Gliederung sowie in der Dachform.

1.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Denkmalbereiche und Gebiete zur Erhaltung baulicher Anlagen

Sofern in den Denkmalbereichen oder in den gemäß § 39 h BBauG bezeichneten Gebieten zur Erhaltung von baulichen Anlagen Gebäude neu errichtet werden, sind sie in ihrer äußeren Gestaltung den zu

schützenden baulichen Anlagen anzupassen, so dass sie sich in den historisch gewachsenen Stadtkern einfügen.

1.2 Außenwandflächen

- a) Für die Fassadengestaltung wird rotes bis braunes Sichtmauerwerk festgesetzt. Bestehende Putzbauten bleiben davon unberührt.
- b) Zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 20% der gesamten Außenwandflächen verwandt werden.
Holzverkleidungen sind nur in zurückgesetzten Ladeneingängen oder Passagen möglich.
- c) In den Obergeschossen sind die Fensteröffnungen in hochrechteckiger bis quadratischer Form auszuführen.

1.3 Dachform

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

- a) 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.
- b) Geneigte Dachflächen müssen mindestens zu 2/3 der Gesamtfläche durch einheitliche Dacheindeckung geschlossen sein.
- c) Die Höhe von Dachaufbauten über der Dachhaut darf 1,40 m nicht überschreiten.
- d) Bei zurückgesetzten Dachgeschossen muß die Tiefe des Rücksprunges gleich der Höhe des ausgebauten Dachgeschosses sein.

2.) Vorschriften über Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung nur Mauern aus Sandstein oder aus dunkelrotem bis braunem Sichtmauerwerk in einer Höhe von 0,50 m sowie Hecken erlaubt. Andere Einfriedungen als Abschluß von Hofräumen oder als Sichtschutz sind aus gleichem Material bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3.) Werbeanlagen

- a) Das Anbringen oder Aufstellen von Plakatwerbetafeln ist im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.
- b) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 3 m² Ansichtsfläche zulässig. Als Ansichtsfläche gilt bei unregelmäßiger Form der Werbeanlage das Rechteck, das die Anlage umschließt.
- c) Ausnahmen von der Größe der Ansichtsfläche können bis zu insgesamt 5 m² zugelassen werden, wenn sich die Anlage in das städtebauliche Gesamtbild einfügt. Die Vorschriften der BauO NW und die dazu ergänzenden Durchführungsvorschriften, insbesondere § 6 der „Allgemeinen Verordnung“ der LBauO NW (AVO BauO NW) vom 16.06.1975 hinsichtlich der Anforderung an Bauteile an und in Verkehrsflächen bleiben unberührt.

Textliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“

(rechtskr. 15.04.1989)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.) g) **entfällt**

- 1.) o) Im gesamten Bebauungsplan ist in Kerngebieten gem. § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.



Textliche Festsetzungen

für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und in den Bebauungsplan aufgenommene Gestaltungsfest- setzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB (rechtskr. 18.07.2011)

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)

- a) Im gesamten Bebauungsplan ist in Kerngebieten gem. § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – nicht zulässig.
- b) Durchfahrten sind vom I. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrtshöhe von 3 m nicht überschritten werden darf.
- c) In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig.
- d) 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 Letter Straße, Schuppenstraße und Bernhard-von-Galen-Straße angrenzen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, für alle übrigen Gebäude und Geschosse jedoch allgemein zulässig.
- e) Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- f) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Anlagen für Kleintierhaltung) nicht zulässig.
- g) 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 Gestaltungssatzung 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.) Äußere 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

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

1.3 Dachform

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

- a) 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.
- b) 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.
- c) Dachaufbauten im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig. Generell muss der Abstand von Dachaufbauten zum First lotrecht gemessen mind. 1,00 m betragen.
- d) 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 Kuchen- 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.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des Plangebietes mit max.10,45 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehwegflächen). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahl

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- 3.2 Genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die außerhalb der überbaubaren Flächen als Flächen für Tiefgaragen festgesetzten Flächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 4.2 Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen. Die o.g. Richtlinie kann im Fachbereich 60 Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Coesfeld eingesehen werden.

5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BAUO NRW

Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Coesfeld gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 01.07.2006.

Für das Plangebiet werden abweichend davon folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung (§§ 1 bis 3, 5, 6, 14 bis 17) gelten weiterhin fort.

1 AUSSENWANDFLÄCHEN

(§ 4 der Gestaltungssatzung)

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) auszuführen.

2 DACHFORM

(§ 7 der Gestaltungssatzung)

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung < 5°) auszubilden.

3 EINFRIEDIGUNG

Die Einfriedigung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hat exakt auf der Grundstücksgrenze in der Flucht der Gebäude durch eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 - 2,90 m aus Klinkermauerwerk in der Farbe der Gebäude zu erfolgen. Grundstückszugänge zur öffentlichen Verkehrsfläche sind auf eine Breite von max. 1,50 m begrenzt.

Die Einfriedigung privater Gartenflächen zu den mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belasteten Flächen ist in einer Höhe von 1,50 m bis 2,0 m mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen.

Hainbuche - Carpinus betulus
Liguster - Ligustrum vulgare

4 WERBEANLAGEN

(§§ 8 – 12 der Gestaltungssatzung)

Anlagen der Außenwerbung sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

5 WARENAUTOMATEN

(§ 13 der Gestaltungssatzung)

Warenautomaten am öffentlichen Straßenraum sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ

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

KAMPFMITTEL

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

LEITUNGSSCHUTZ

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das DVGW Arbeitsblatt GW 125

–Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen– zu beachten.“