

Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauVO

Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet	MU Urbanes Gebiet
------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

1,0	Grundflächenzahl GRZ	Baubereich
1,0	Geschoßflächenzahl GFZ	Baugebiet
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	GRZ
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Bauweise
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest (min.-) und Höchstgrenze (max.)	

TH max. 90m u. NNH
 FH max. 95m u. NNH
 OK max. 84m u. NNH
 40°-50° Dachneigung
 FD Flachdach

überbaubare Grundstücksflächen Bauweise

Baulinie
 Baugrenze
 Durchfahrt oder Arkade als öffentliche Verkehrsfläche, ab dem 1. Obergeschoss überbaubar
 Baulinie gilt nur im Erdgeschoss

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf
 Kirchen

Verkehrsflächen

Straßenzugbegrenzungslinie
 Straßenzugverkehrsfläche
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Fußgängerbereich

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung:
 Grünfläche als Bestandteil einer Verkehrsanlage (Verkehrsbeleggrün)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Staderhaltung und den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind gem. Nr. 15.12 PlanZV
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV
 vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NNH (Normalhöhennull)
 mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen
 gr - Gehrecht; fr - Fahrrecht
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 TGa Tiefgarage

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
 Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Rechtsgrundlagen

1. Baugeschäftsbau (BaUGeb) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung
 2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung
 3. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung
 4. § 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung
 5. Planzonenverordnung vom 18.12.1990 Nr. 10 in der zur Zeit geltenden Fassung

Verfahren

Plangrundlage:
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung 1990.
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand von Januar 2019.

Cosfeld:

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung:
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 60
 Planung – Bauordnung - Verkehr

Cosfeld:

IA:

Der Rat der Stadt Cosfeld hat am gemäß § 2 und 2a BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cosfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Der Rat der Stadt Cosfeld hat am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Cosfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Cosfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (5) BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis Zusätzlich wurden die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Cosfeld:

Der Bürgermeister

IA:

Dieser Bebauungsplan ist im Rat der Stadt Cosfeld gemäß § 10 BauGB i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am als Sitzung beschlossen worden.

Cosfeld:

Der Bürgermeister

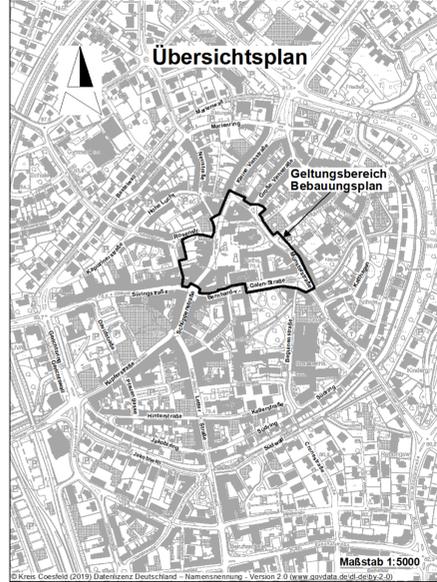
IA:

Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich 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 gegeben. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Cosfeld:

Der Bürgermeister

IA:



A FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) - 9 BauNVO)

1.1 **Urbanes Gebiet (MU)**
 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergrünungsstätten und Tankstellen) unzulässig.

1.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

1.3 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind in den Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Bernhard-von-Galen-Str. angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeteile jegliche Wohnnutzung unzulässig.

1.4 **Kerngebiet (MK)**
 In den festgesetzten Kerngebieten sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 u. 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergrünungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.

1.5 In den festgesetzten Kerngebieten ist die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.

1.6 In den festgesetzten Kerngebieten ist im Erdgeschoss jegliche Wohnnutzung unzulässig.

1.7 In den festgesetzten Kerngebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordell“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 Die Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) sowie die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes festgesetzt.
 Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach. Die Beschreibung gilt nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Zwerchgebäude und Hausaufbauten. Die Traufhöhe bezieht sich bei einem Staffeldach nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.
 Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Bauteile einer baulichen Anlage.
 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
 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**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO)
 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in den Urbanen Gebieten mit der Bezeichnung MU I eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 1,0 zulässig.

2.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 2.3.1 Durchfahrten und Arkaden sind vom 1. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrthöhe von 3,50 m nicht überschritten werden darf.
 2.3.2 Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen sind 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 Prozent der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
 - An Gebäuden entlang der Bernhard-von-Galen-Str. sind Terrassenüberdachungen und Markisen in einer Tiefe von maximal 120 cm zulässig (gemessen ab der Gebäudeaußenwand).

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sowie die zur Anpflanzung belegten Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 3.2 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrenzungsfläche ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie 2007) erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 50 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Cosfeld eingesehen werden.
 4. Für die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Begriffe benannt:
 gr - Gehrecht; Begriffsrecht der Allgemeinheit
 fr - Fahrrecht; Begriffsrecht der Anlieger

B HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodengriffen können Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerverk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden.
 Die LVL - Archäologie für Westfalen (Aula des Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodengriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LVL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bevorzugend oder bauseitig in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).

2. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
 Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Cosfeld hat sich jeder Eigentümer umzugewöhnen und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt hat nicht für Schäden, die durch höhere Dächer hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Cosfeld).
 Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u. a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3. KAMPFMITTEL
 Das Verbot von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodengriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Cosfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Cosfeld eingesehen werden.

5. GESTALTUNGSSETZUNG INNENSTADT
 Die aktuell technische Gestaltungssetzung für die Innenstadt der Stadt Cosfeld ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Internet auf der Seite der Stadt Cosfeld (www.cosfeld.de) oder während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Cosfeld, Fachbereich 60 - Planung, Verkehr, Markt 8, 48653 Cosfeld / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).

6. Klimaschutz / Klimaangepasst
 Mit Bezug auf das am 08.11.2018 beschlossene „Integrierte Klimaschutz – und Klimaresilienzkonzept der Stadt Cosfeld“ werden gemäß Beschluss des Rates der Stadt Cosfeld vom 23.05.2019 folgende Hinweise (bzw. Empfehlungen, keine verbindlichen Vorgaben) in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen:
 6.1. **Energieeffizienz und Klimaschutz**
 „Cosfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Cosfeld im November 2018 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Maßnahmen die Klimaziele der Stadt Cosfeld anzustreben.
 Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Vernetzung mit regenerativen Energieanlagen im Sinne der Zielrichtung des Klimaschutzkonzeptes für Cosfeld empfohlen.

6.2. Pflanzempfehlungen
 Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaentwicklung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleintiere bieten.
 Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

6.3. Außenanlagengestaltung
 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturell zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Verblechungen einzusetzen.

6.4. Insektenresistente Beleuchtung
 Für die Außenbeleuchtung sind insektenresistente, eingebaute Lampen mit Abstrahlung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

7. GRUNDWASSER / BODENSCHUTZ
 Die Wasserversorgung der Einzelbaugrundstücke im Plangebiet sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Cosfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Cosfeld abzustimmen.
 Sofern der Untere Bodenschutzbehörden des Kreises Cosfeld wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasseruntersuchung im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1504 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“ der Stadt Cosfeld nur nach Zustimmung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Cosfeld erfolgt.

Innenhalb des Plangebietes befindet sich gemäß städtebaulichen Altlastenkataster folgende Altlast:
 Nr. 314-Co66, Standort Markt 2 (Gemarkung Cosfeld-Stadt, Flur 29, Flurstück 74), Kurzbeschreibung: Bodenverunreinigung Markt 2 in Cosfeld, Status: 5 - Altlast / SBV (bestätigt)
 Sachstand gemäß Stellungnahme des Kreises Cosfeld bzw. der Unteren Bodenschutzbehörde vom 25.07.2019: Im Rahmen einer Baumaßnahme wurde hier eine schädliche Bodenverunreinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Das verunreinigte Bodenmaterial wurde soweit es die vorhandene Bebauung zulässt, ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt. Eine Rebelastung ist weiterhin vorhanden. Das Grundwasser an diesem Standort ist ebenfalls mit LHKW verunreinigt. Die Geländehöhensituation des Wirkungsbereiches Boden-Grundwasser ist noch nicht abgeschlossen. D.h. dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geklärt ist, ob es sich um eine lokale Grundwasserunverunreinigung handelt oder ob die Schadstoffflanke über die Grundstücksgrenzen hinaus geht.“

8. BRANDSCHUTZ
 Da im Plangebiet vereinzelt Gebäude mit Außenbalustraden vorhanden sind, deren Fußböden zum Teil mehr als 120 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, bzw. deren zum Anhalten der Feuerwehr erforderliche Brücken mehr als 8,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Kraftfahrzeuge der Stadt Cosfeld zur Sicherung des 2. Rettungsweges vorhanden sind und diese über ausreichend breite Zufahrten ungelindert mit Fahrzeugen der Feuerwehr erreichbar sind.
 Die Feuerwehrautofahrten und Bewegungsflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Befestigung, Radien, Entlasten, Aufstellplätze usw.) vorzuziehen und mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft freizuhalten. Auf die Anforderungen des § 5 BauO NRW 2000 i.V.m. Punkt 5 V BauO NRW 2000 bzw. § 8 BauO NRW 2015 i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, wird neben der Brandschutzdienststelle des Kreises Cosfeld hingewiesen.
 Bei zukünftigen Ausbauten sind bei bestehenden Veränderungen das Straßennetz sowie temporäre Veranstaltungen (z.B. Aufstellung von Weihnachtsmärkten oder Wochenmärkten) innerhalb des Straßennetzes sind die erforderlichen Feuerwehrzufahrten- und Bewegungsflächen frei zu halten und die aufzuführenden Maßnahmen vorzusehen, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.
 Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Cosfeld sollte vor Durchführung der jeweiligen Maßnahmen im Straßennetz erfolgen.

STADT COSFELD

**Bebauungsplan Nr. 150-4
 „Innenstadt – Bereich Marktplatz“**

Gemarkung Cosfeld-Stadt
 Flur 29 / 30
 Ausfertigung