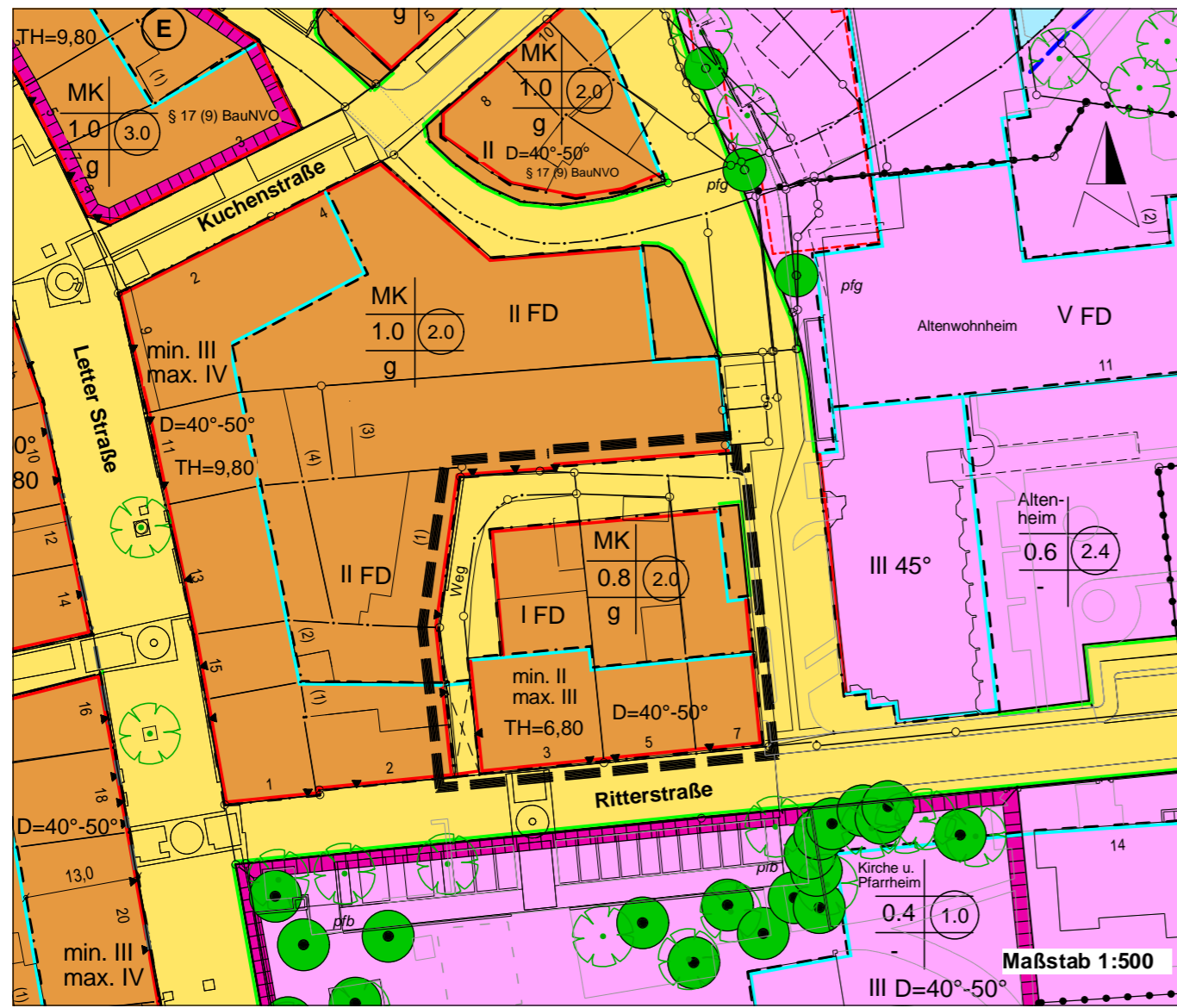
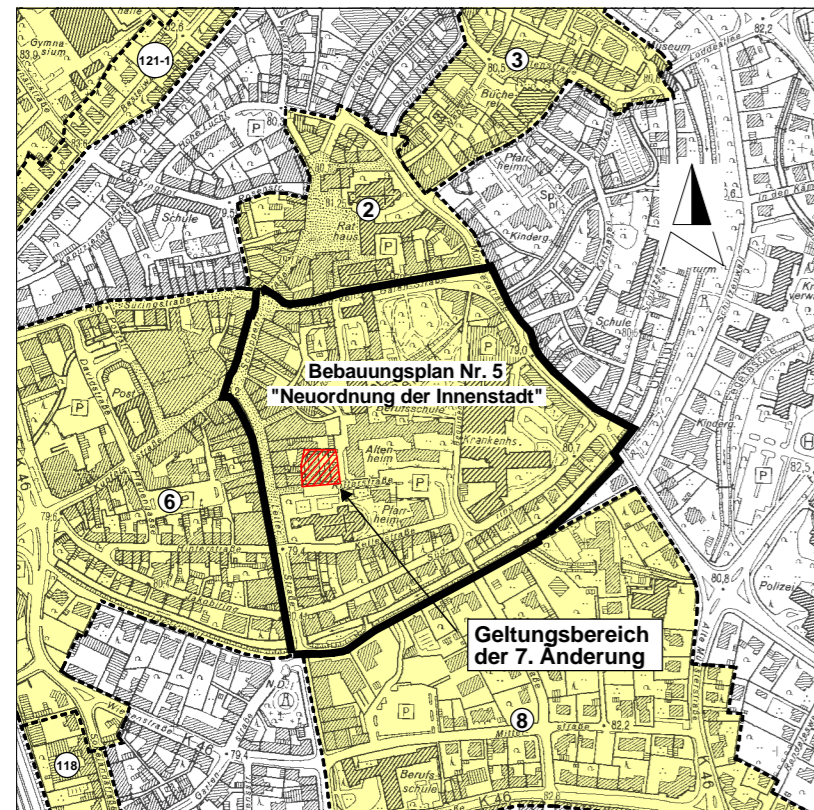
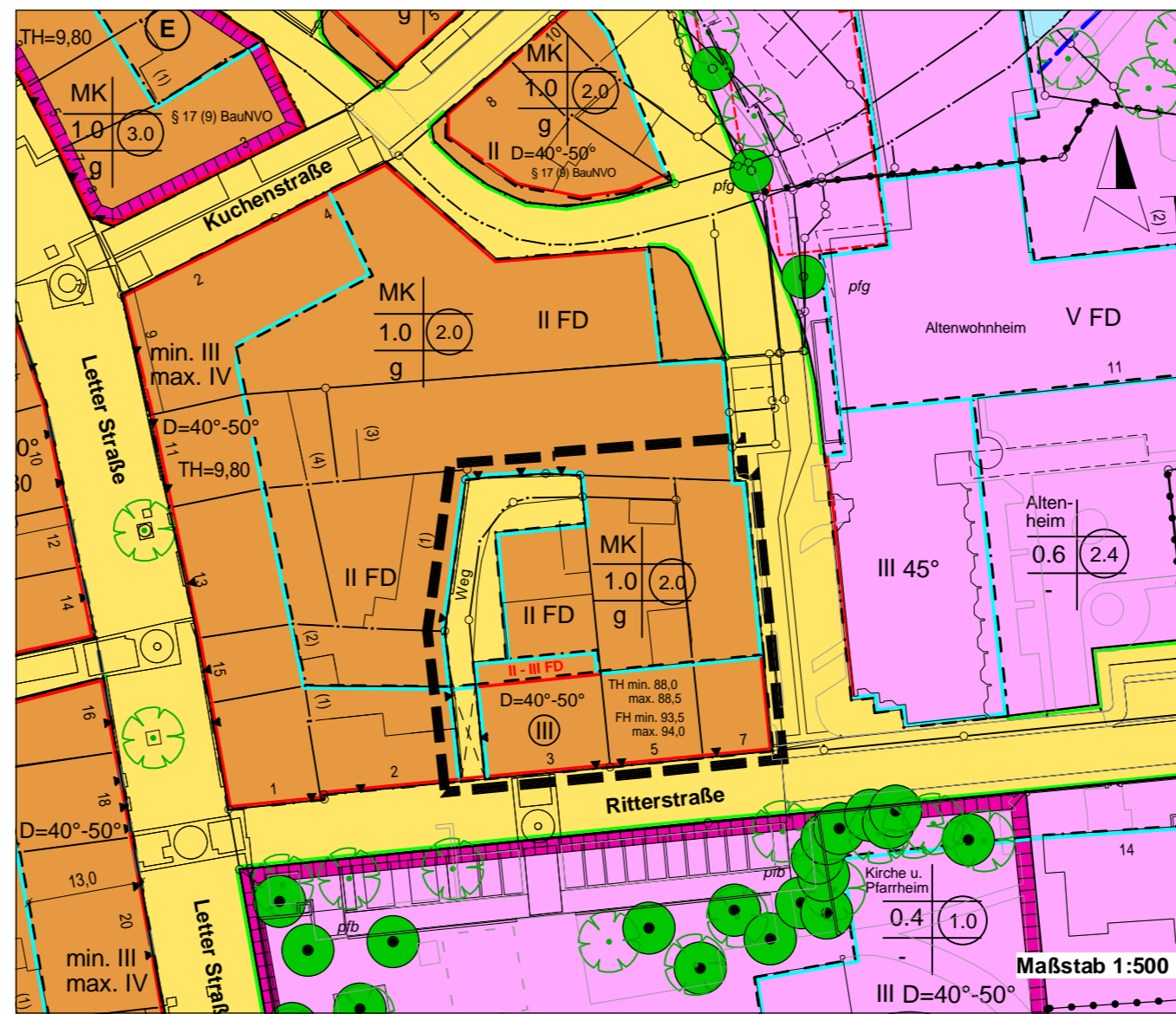


Bestand



Änderung



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und in den Bebauungsplan aufgenommene Gestaltungsfestsetzungen 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 § 7 Abs. 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 Kleintierhaltung) 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 Gestaltungsatzung 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 Ausprägung 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
 0,4 Geschossflächenzahl GFZ
 9 geschlossene Bauweise
 II Zahl der Vollgeschosse
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend

Baugesamt | Geschosszahl
 GRZ | GFZ
 Bauweise | Dachneigung

TH min. = mind. Traufhöhe in m ü. NNH
 max. = maximale Traufhöhe in m ü. NNH
 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 (BdBl. 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)
- § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NW 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 (GV NW S. 666) in der 2.3. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1986 (GV NW 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 Bebauungsplanänderung 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 bis zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

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 _____

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld, Der Bürgermeister I.A. _____

Der Bebauungsplan ist am gemäß § 10 BauGB öffentlich 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 getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, Der Bürgermeister I.A. _____



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