



Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“

Auszug aus dem Plan und den in diesem Teilbereich anzuwendenden Festsetzungen und in den Bebauungsplan aufgenommenen „Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW“ (rechtskr. 13.06.1980)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

a) Eine besondere Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO für folgende Gebiete festgesetzt:

b1 -halboffene Bauweise. Es sind Gebäude über 50 m Gesamtlänge im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

An einer seitlichen Grundstücksgrenze kann angebaut werden.

b2- Traufengassen. Zwischen den als Baudenkmäler gekennzeichneten Gebäuden und zwischen diesen und der Nachbarbebauung sind Traufengassen in einer Breite unter 3 m zulässig, soweit der Brandschutz sichergestellt ist.

b) Durchfahrten sind im Obergeschoss in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrtshöhe von 3 m nicht unterschritten werden darf.

c) Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m freizuhalten.

d) Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden folgende Begünstigten benannt:

gr 1 - die Allgemeinheit

gr 2 und fr 2 - die Stadt Coesfeld, die Deutsche Bundespost, die Stadtwerke Coesfeld

gr 3, fr 3 und lr 3 - die Stadtwerke Coesfeld

- e) Soweit Bäume oder Baumreihen mit einer Bindungen zum Erhalt festgelegt sind, beinhaltet diese auch die Verpflichtung, ggf. nachzupflanzen.
- f) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 (Allg. Wohngebiet) unter Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Gartenbau-betriebe, Tankstellen, Kleintierhaltung, Nebenerwerbsstellen)
- g) In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig.
- h) In Gebäuden im Kerngebiet, die an die Fußgängerzonen 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.
- i) Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 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 Einzelfall zulässig. Hierbei darf eine Grundflächenzahl von 1,0 m 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:
 1. bei Arkaden Rücksprünge von der Baulinie bis zu 2,50 m,
 2. bei Passagen; hier entfällt die Verpflichtung, auf der Baulinie zu bauen im Umfang des Passagenzuganges,
 3. Vordächer dürfen die Baulinie bzw. Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe der auskragenden Teile über dem Fußgängerbereich muß mindestens 3 m betragen.
 4. Erker und ähnliche Vorbauten können bis zu 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 BauO NW (AVO BauO NW) vom 16.06.1975 hinsichtlich der Anforderungen an Bauteile an und in Verkehrsflächen bleiben unberührt.
- m) In Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelästigungen erforderlich sind, dürfen nur solche Baumaterialien verwandt werden, die die Einhaltung des jeweils im Plan eingetragenen erforderlichen Dämmwerts sicherstellen.

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 Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden 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. In historisch erhaltenen Bereichen trägt auch die Bauweise in Form von Traufen- und Brandgassen zum geschichtlichen Bild der Stadt bei.

1.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Baudenkmäler und erhaltenswerte Bauten

Die im Bebauungsplan dargestellten erhaltenswerten Gebäude sind bauordnungsrechtlich den Baudenkmälern gleichgestellt. Sie sind wie diese in ihrer äußeren Gestaltung zu belassen bzw. wieder herzustellen.

Ausnahmen hiervon sind in den Erdgeschossen von Geschäftshäusern für den Eingangs- und Ausstellungsbereich im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landeskonservator von

Westfalen zulässig. In diesem Falle sind die Festsetzungen unter 1.2 b sinngemäß anzuwenden.

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 Dachformen

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 Einfriedigungen

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

3.) Werbeanlagen

- a) An den Baudenkmälern sowie an den als erhaltenswert ausgewiesenen baulichen Anlagen sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
- b) Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1 m in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Unterkante der Werbeanlage muss mindestens 2,25 m über dem Gehweg liegen. Unzulässig ist Leuchtreklame, die ganz oder teilweise in Intervallen geschaltet ist.
- c) Im WA – Gebiet (Allg. Wohngebiet) sind Werbeanlagen über 1 m² Gesamtfläche nicht zulässig. Zudem sind hier Werbeanlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet.
- d) Im gesamten übrigen Gebiet sind Werbetafeln über 2 m² Gesamtfläche unzulässig.

Die Vorschriften der BauO NW und die dazu ergänzenden Durchführungsvorschriften, insbesondere § 6 der „Allgemeinen Verordnung“ der BauO NW (AVO BauO NW) vom 16.06.1975 hinsichtlich der Anforderung an Bauteile an und in Verkehrsflächen bleiben unberührt.

4.) Hinweise

Die Änderung oder der Abbruch der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baudenkmäler ist gemäß § 80 Abs. 1 BauO NW genehmigungspflichtig.

Die Bauaufsichtsbehörde hat vor der Entscheidung über den Antrag gemäß § 14 Abs. 2 BauO NW eine Stellungnahme des Landeskonservators einzuholen.

Dies gilt auch für Vorhaben im direkten Sichtbereich dieser Anlagen