

# Aufhebung Bebauungsplan Nr. 3 "Neuordnung der Innenstadt"



**1.4 Ausnahme**  
 Im Kerngebiet (MK) nördlich der Mühlenstraße ist im Einzelfalle eine Überschreitung der höchstzulässigen Traufenhöhe bis auf höchstens 9,00 m über dem Erdgeschosfußboden zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosflächenzahl eingehalten wird.

**1) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 1.1 Denkmalschutzbereich, Baudenkmal und erhaltenswerte Bauten**  
 Der im Bebauungsplan dargestellte Denkmalschutzbereich ist in seiner Eigenart, wie Fassaden- und Straßenraumgestaltung, zu erhalten. Baudenkmal sind in ihrer äußeren Gestaltung zu belassen bzw. wieder herzustellen. Ausnahmen hiervon sind in den Erdgeschossen von Geschäftshäusern für den Eingangs- und Ausstellungs- bereich im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landeskonservator von Verträgen zulässig. In diesem Falle sind die Festsetzungen unter 1.2 b sinngemäß anzuwenden. Diese Vorschriften gelten sinngemäß für erhaltenswerte Bauten.
- 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 verwendet werden. Holzverkleidungen sind nur in zurückgesetzten Lade- einrichtungen oder Passagen zulässig.  
 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) Vorgezeichnetes Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig,  
 1. um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,  
 2. an Eckhäusern.  
 b) Geeignete Dachflächen müssen mindestens zu 2/3 der Gesamtläche durch einheitliche Dachbedeckung geschlossen sein.  
 c) Die Höhe von Dachaufbauten über der Dachhaut darf 1,40 m nicht überschreiten.  
 d) Bei zurückgesetzten Dachgeschossen und die Tiefe des Rücksprungs gleich der Höhe des ausgebauten Dachgeschosses sein.
- 1.4 siehe oben**

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Plansichten wird folgendes festgesetzt:

- 1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauO und der BauVO**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind in VA-Gebieten die unter § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 (Tankstellen und Zubehör zu Kleinsiedlungen usw.) annahmeweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Kerngebiet (MK)**  
 In Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 annahmeweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sonstige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauVO sind vom 1. Obergeschos an zulässig.
- c) Durchfahrt**  
 Sofern im Plan festgesetzt, können öffentliche Verkehrsflächen vom 1. Obergeschos an überbaut werden. Die lichte Durchfahrthöhe muß mind. 3,0 m betragen.
- d) Schutzflächen**  
 In Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelastungen erforderlich sind, dürfen nur solche Baumaterialien verwendet werden, die die Einhaltung des jeweils im Plan eingetragenen erforderlichen Dämmwertes zu erz. sicherstellen.
- e) Pflanzgebiet**  
 Flächen mit Pflanzgeboten sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- f) Bindung für den Erhalt von Bäumen**  
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume und Pflanzgruppen sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

**e) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 Die Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zu Gunsten der Stadtwerke Coesfeld.

- 2) Hinweise**  
 a) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauO) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1-5) PStVO/25 (3) Satz 1 LStVO nicht. (§ 9 (7) PStVO/25 (3) Satz 2 LStVO).  
 b) Gerechtigt dargestellte Grundstücksgrenzen und Baukörpergrundrisse sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW**

**Allgemeines**  
 Die nachstehenden Baugestaltungsvorschriften werden zum Schutz und zur Erhaltung des historischen Stadtkerns von Coesfeld erlassen. Neben den im Plan gekennzeichneten Baudenkmalen 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.

## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
 MK Kerngebiet WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
 II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze 0,4 Grundflächenzahl GRZ  
 III Zahl der Vollgeschosse zwingend 0,7 Geschosflächenzahl GFZ

**Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche**  
 o offene Bauweise Baulinie  
 nur Doppelhäuser zulässig Baugrenze  
 g geschlossene Bauweise Erdgesch. = öffentl. Verkehrsfläche oder Durchgang, ab 1. Obergesch. Bauland  
 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 St. Stellplätze Gg. Garagen GgA Gemeinschaftsgaragen  
 Einfahrten  
 Flächen für den Gemeinbedarf

Gehweg öffentliche Verkehrsflächen öffentliche Parkflächen  
 Fußgängerbereiche Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
 Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsfächen hier: Trafostellen  
 öffentliche Grünflächen  
 Parkanlagen  
 Kinderspielfeld

Wasserflächen  
 Schutzflächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelastungen erforderlich sind  
 R wert erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß n d. VDI 2719  
 Pflanzgebot (Flächenhaft) für Bäume u. Sträucher Bindung für die Erhaltung von Bäumen  
 Pflanzgebot für Baumreihen oder Baumgruppen  
 mit einer Grunddienstbarkeit zu belastende Flächen gr. fr, lr, lr mit Leutungsrecht

SAN Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBAuFG) erhaltenswerte Anlagen  
 zu beseitigende bauliche Anlagen (§ 10 Abs. 1 StBAuFG) Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder des Maßes der baulichen Nutzung

**§ 103 BauO NW**  
 25° - 30° vorgeschriebene Dachneig. FD Flachdach  
 TH 6,50 höchstzulässige Traufenhöhe über Erdgeschosfußboden in Metern

**Gebäudebestand** (Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NRW)  
 Wohngebäude und öffentliche Gebäude Wirtschaftsgebäude  
 Satteldach Walmdach  
 II Zahl der vorhandenen Vollgeschosse 45° Dachneigung (vorh.)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung

**HINWEIS:**  
 Mit Rechtskraft der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuordnung der Innenstadt" treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, festgesetzt durch Satzung vom 17.01.1980 (rechtskräftig seit dem 13.08.1980) vollständig außer Kraft.

**Entwurf und Bearbeitung:**  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich 60  
 Planung - Bauordnung - Verkehr  
 Coesfeld, i.A.  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Plangenehmigungsverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Coesfeld, öffentl. best. Verm.-ing.

**Verfahren**  
**Rechtsgrundlagen:**  
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der z.Zt. gültigen Fassung  
 2. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung  
 3. Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am gemäß § 2 BauGB beschlossen das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 "Neuordnung der Innenstadt" einzuleiten. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am diesen Bebauungsplanentwurf (Aufhebungsplan) mit Begründung und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan-Entwurf (Aufhebungsplan) mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erstmalig zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Erhebung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.  
 Coesfeld, Der Bürgermeister i.A.

Dieser Aufhebungsplan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am als Satzung beschlossen worden.  
 Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.  
 Coesfeld, Bürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplans 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 der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 3 "Neuordnung der Innenstadt" festgesetzt durch Satzung vom 17.01.1980, rechtskräftig seit dem 13.08.1980, außer Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.  
 Coesfeld, Der Bürgermeister i.A.

**STADT COESFELD**  
**Aufhebung Bebauungsplan Nr. 3 "Neuordnung der Innenstadt"**  
 Maßstab 1:500  
 Gemarkung Coesfeld-Stadt  
 Flur 25  
 Ausfertigung