

A FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-7) BauNVO
1.1 Mischgebiet
1.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die gem. § 2 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Verpflanzungsflächen, Tankstellen, Vergnügungsbetriebe, Spielplätze, etc.) zulässig.

- 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) BauNVO
Die Fischhöhe (FH) und Traufhöhe (TH) sowie die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in der jeweiligen Tabelle des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.

- 3. GRÜNFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „privilegierte Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzten Flächen sind einheitlich mit standortgerechten Hecken (gem. Planfläche 2) oder mit standortgerechten Bäumen (je 25 m² Planfläche 1 Baum gem. Planfläche 8 zu pflanzen) zu bepflanzen.

- 4. VON BEANZUG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungszweck bestimmten Grünsubstanz sowie die zur Anpflanzung bestimmter Flächen oberhalb der Außenkante der Neuanbauten sowie der gleichgerichteten, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
Pflanzliste A: Hecken – 3x3 (dreimal verpflanzt)
Hanbuche - Carpinus betulus
Robuche - Fagus sylvatica
Liguster - Ligustrum vulgare
Eibe - Taxus baccata
Pflanzliste B: Bäume
Silber-Eiche - Quercus robur 'Fastigiata'
Weinleite - Taxus caroliniana

- 5. STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einleitung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Innereit der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sind im ersten Geschosse unterhalb der oberirdischer zur Stütze und Gängen einer zugehörigen Bestimmung (wie z.B. Rampen, Eiss- und Aufstiege der Tiefgarage) zulässig.

- 7. VORSCRIFTEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Anforderungen an die Luftschallschirmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1.
Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind nach Neubau oder bei beengungsmitigierenden Änderungen von Anforderungen an die Außenkante der Gebäude die folgende RAL-Farbe (entsprechend RAL Farbpaletten „Edition 2010“) auszuführen:

- 8. BAUORDNUNGSGESETZLICHE VORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB
1. Stellung baulicher Anlagen
Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150-1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ festgesetzten Frontalflächen, Abweichungen hiervon können für die Hauptbaukörper bei Erdgeschossflächen und untergeordnete Bauteile auch andere Frontalflächen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird. Die Frontalfläche ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

- 2. Außenwandflächen
a) Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind einheitlich mit rottem bis braunem Sicht-/Verkleidungsmaterial (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbpaletten „Edition 2010“) auszuführen:
2015 Perlgrün
2002 Oxidrot
3003 Rubinrot
3004 Purpurrot
3005 Vennrot
3008 Oxidrot
3011 Braunrot
8004 Kupferbraun
8012 Rotbraun
Bestehende Putzflächen bleiben davon unberührt.

- 3. Dachformen
Die jeweils zulässigen Dachformen sind im Bebauungsplan eingetragen.
Vorgegebene Dachformen bei geneigten Dächern sind die Giebeldach, Aussenformen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, um eine bessere Anbindung des Finales an das Nachbargebäude zu erreichen.

- 4. Dachneindeckung
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegel oder Betonsteinchen mit nicht glänzender Oberfläche in den folgenden Farbtönen entsprechend RAL Farbpaletten „Edition 2010“ einzudecken:
2001 Rotorange
2010 Signalarange
3003 Rubinrot
3009 Oxidrot
3013 Tonanero
3016 Korallenrot
8012 Rotbraun

B HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischen Interesse vorliegen. Die LWL – Archäologie für Westfalen (Aurfelder Körner) ist daher in allen nachfolgenden Planungen und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Umsetzung Denkmalvorschriften, möglichst frühzeitig zu beteiligen.

- 2. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gärten und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld ist bei jeder Eigentümerwerkung und daraufhin gegen solche Schäden von Rückstau zu schützen. Die Stadt trifft hierfür in allen nachfolgenden Planungen und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Umsetzung Denkmalvorschriften, möglichst frühzeitig zu beteiligen.

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

- 4. ENTSICHTNAMESCHUTZ
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Besatz, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Baunutzung und Verkehr, Markt 8, 48683 Coesfeld eingesehen werden.

- 5. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Fledermausarten sind potenzielle Fledermaus-Quartiere ermittelbar vor Freisetzung von Pestiziden zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällnetze ein zu durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen können.

- 6. GEWÄSSERUNTERHALTUNG
Hinweis auf § 39 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Gewässerunterhaltung):
1. Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als naturnaher, vielfältiger (Unterhaltungs-) Zustand. Zur Gewässerunterhaltung gehören insbesondere:
1. die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses,
2. die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, sowie die Erhaltung der Ufervegetation,
3. die Erhaltung der Schifffahrt mit Ausnahme der besonderen Zulassung zu Hüllen und Schiffsanlagern.

- 7. GESTALTUNGSSETZUNG INNENSTADT COESFELD
Die aktuell rechtskräftige Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Coesfeld ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Im Folgenden wird die ggf. aktuelle Gestaltungssatzung für die Innenstadt (am 01.07.2006 in Kraft getreten) der Stadt Coesfeld nachfolgend dargestellt. Die Gestaltungssatzung (Innenstadt) wurde durch die (aktuelle) Satzung der Gestaltungssatzung geändert oder neu aufgestellt werden ist die neue aktuell rechtskräftige Fassung maßgeblich.

- 8. GESTALTUNGSSETZUNG INNENSTADT COESFELD (Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)
§ 1 Ortslicher Geltungsbereich
Die Gestaltungssatzung gilt für den im anliegenden Plan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich der Innenstadt von Coesfeld. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

- § 2 Sachlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils gültigen Fassung genehmigt sind sowie für alle anderen Anlagen, an die auf Grund des genannten Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Sie gilt auch für genehmigungsbedürftige Vorhaben gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauNVO.
Die Fibel ist Leitlinie und Begründung dieser Satzung (Anlage 2)

- § 3 Gestaltungsgrundsätze
Die in § 2 genannten baulichen Anlagen dürfen in dem Geltungsbereich dieser Satzung nur so errichtet werden, wie sie in der jeweils gültigen Fassung der Innenstadtsatzung in diesem Sinne müssen sich Neubauteil, bauliche Veränderungen und Umbauten sowie Werbeanlagen und Wandbeschilderungen in Form, Maßstäben, Gestaltung und Farbe in der unmittelbaren Umgebung einfügen. Auf Gebäudengruppen und gebäudebezogene Freiräume von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ist hierbei besondere Rücksicht zu nehmen. Zwischenreichliche Veränderungen der jeweiligen historischen Erscheinungsbilder sind bei Umbau- und Renovierungsarbeiten weder anzustreben. In diesem Sinne sind Fassaden so auszuführen, wie sie den jeweiligen Bauphasen entsprechen.

- § 4 Fassaden
(1) In der Erdgeschosszone sind Fassaden durch Säulen, Pfeiler oder Wände so zu gliedern, dass ein deutlicher Bezug zu den vertikalen Gliederungselementen der Obergeschosse entsteht. Die Gliederungselemente müssen aber auf den Architekturtypus sowie auf den Maßstab und die Proportionen des Gesamtgebäudes abgestimmt sein.

- § 5 Vordächer, Krappgatten und Markisen
(1) Vordächer, Krappgatten und feststehende Markisen dürfen in den Fußgängerzonen-Bereichen höchstens 1,50 Meter, aufladbare Markisen maximal 2,00 Meter vor die Gebäudefronten, soweit der Gesamtdruck des Gebäudes und das Straßenniveau nicht beeinträchtigt werden. In den sonstigen Bereichen darf die Auskantung von Vordächern und feststehenden Markisen maximal 0,80 Meter betragen.

- § 6 Balkone
Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone zulässig.

- § 7 Dächer
(1) Bei Dachneindeckung sind nur unglasierte Dachziegel und Betonsteinchen im Farbton rot bis braun zulässig.

- § 8 Dachformen
Die jeweils zulässigen Dachformen sind im Bebauungsplan eingetragen.

§ 8 Allgemeine Vorschriften für Werbeanlagen und Werbaufbauten

- (1) Werbeanlagen und Werbaufbauten sind nur an der die Leistung zulässig.
(2) Werbeanlagen und Werbaufbauten sind unzulässig:
a) bei regelloser Anbringung,
b) bei Befestigung nicht zu vereinbarenden Anlagen,
c) bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch große Farben, Ort und Art der Anbringung,
d) wenn Glattelemente, tragende Bauteile oder architektonische Gliederung in störender Weise bedeckt, bemalt oder überschrieben werden,
e) wenn relevante architektonische Gliederungselemente – wie z. B. Fenster, Brüstungsbänke, Traufbänke, Wandbeschilderungen, Gebäudeteile – überdeckt werden.

- § 10 Einschränkung von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen
(1) Zulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen:
a) oberhalb der Unterkante der Fenster oder Fensterläden des 1. Obergeschosses, mit Ausnahme der unter § 12 (4) beschriebenen Werbeanlagen;
b) an Türen und Einfluggängen;
c) an Schirmen, Haukeimären oder ähnlichen hochragenden Bauteilen.

- (2) Werbeanlagen in, an oder hinter Fassaden außerhalb der Erdgeschosszone sind unzulässig. Die Zweckerfündung von Fassaden als Werbefläche durch dauerhafte Aufkleber oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z. B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbeanlagen) sind nicht zulässig.

- (3) Werbeanlagen sind unzulässig, die die Anbringung von Werbeanlagen durch dauerhafte Aufkleber oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z. B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbeanlagen) sind nicht zulässig.

- (4) Werbeanlagen sind unzulässig, die die Anbringung von Werbeanlagen durch dauerhafte Aufkleber oder Maßnahmen mit ähnlicher Wirkung (Ausnahmen sind z. B. Umbaumaßnahmen, Sonderverkauf und zeitlich befristete Werbeanlagen) sind nicht zulässig.

- (5) An Baudeckungen und an Arkadenhöfen des Marktplatzes dürfen auf der Fassade zur Werbeanlagen in Form unbedeckter Einzelbuchstaben in angemessener Farbgebung auf der Fläche zwischen dem Scheitel der Bogen und der Unterkante der Fenster oder Fensterläden des 1. Obergeschosses angebracht werden.

- § 13 Werbaufbauten
Werbaufbauten an öffentlichen Straßenraum müssen direkt an der Gebäudefront ohne Zwischenraum angebracht werden. Je Gebäudefront ist höchstens ein Werbaufbau zulässig. Werbaufbauten müssen sich grundsätzlich den ortsbildbestimmenden Maßstäben in Bezug auf Größe und Farbe unterordnen. Architektonische Gliederungen (insbesondere auch Pfeiler und Stützen) dürfen nicht verdeckt werden.

- § 14 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden
Ankeren und Stativstützen dürfen nicht an Gebäuden und Fassaden angebracht werden, wenn ein geodrehter Empfang nicht sichergestellt werden kann. Dann ist die Anzahl auf eine Anlage je Gebäude zu beschränken.

- § 15 Abweichungen
Abweichungen von dieser Satzung dürfen nur gestattet werden, wenn:
a) Gründe des Wohltes der Allgemeinheit die Abweichung erfordern, oder
b) die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt und die Abweichung die Zielsetzung dieser Satzung nicht gefährdet und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

- § 16 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gemäß § 84 (1) Nr. 20 und 20 BauNVO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die §§ 3 – 14 dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

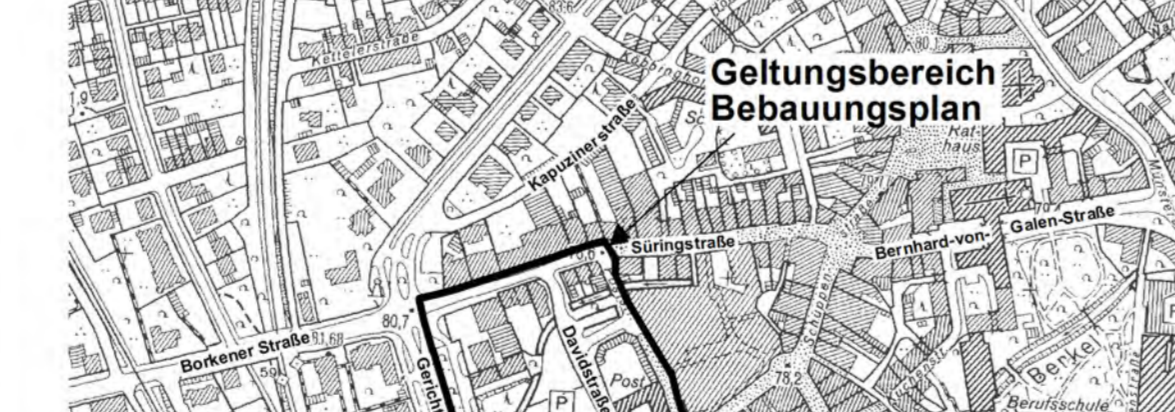
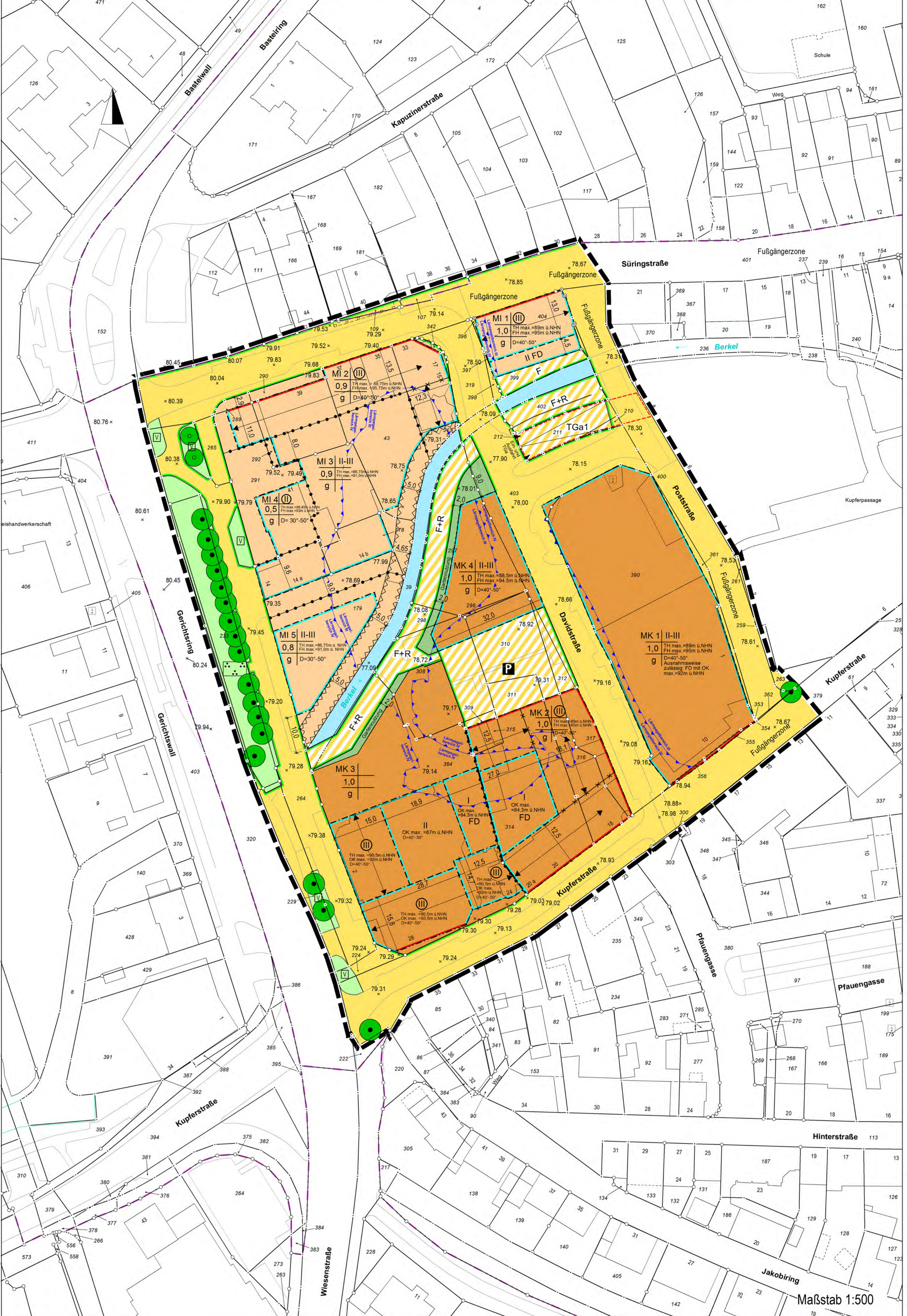
- § 17 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt am 01.07.2006 in Kraft. Am gleichen Tag tritt die Gestaltungssatzung der Stadt Coesfeld vom 15.04.1987 außer Kraft.

- § 18 Werbaufbauten
Werbaufbauten an öffentlichen Straßenraum müssen direkt an der Gebäudefront ohne Zwischenraum angebracht werden. Je Gebäudefront ist höchstens ein Werbaufbau zulässig. Werbaufbauten müssen sich grundsätzlich den ortsbildbestimmenden Maßstäben in Bezug auf Größe und Farbe unterordnen. Architektonische Gliederungen (insbesondere auch Pfeiler und Stützen) dürfen nicht verdeckt werden.

- § 19 Werbaufbauten
Werbaufbauten an öffentlichen Straßenraum müssen direkt an der Gebäudefront ohne Zwischenraum angebracht werden. Je Gebäudefront ist höchstens ein Werbaufbau zulässig. Werbaufbauten müssen sich grundsätzlich den ortsbildbestimmenden Maßstäben in Bezug auf Größe und Farbe unterordnen. Architektonische Gliederungen (insbesondere auch Pfeiler und Stützen) dürfen nicht verdeckt werden.

- § 20 Werbaufbauten
Werbaufbauten an öffentlichen Straßenraum müssen direkt an der Gebäudefront ohne Zwischenraum angebracht werden. Je Gebäudefront ist höchstens ein Werbaufbau zulässig. Werbaufbauten müssen sich grundsätzlich den ortsbildbestimmenden Maßstäben in Bezug auf Größe und Farbe unterordnen. Architektonische Gliederungen (insbesondere auch Pfeiler und Stützen) dürfen nicht verdeckt werden.

- § 21 Werbaufbauten
Werbaufbauten an öffentlichen Straßenraum müssen direkt an der Gebäudefront ohne Zwischenraum angebracht werden. Je Gebäudefront ist höchstens ein Werbaufbau zulässig. Werbaufbauten müssen sich grundsätzlich den ortsbildbestimmenden Maßstäben in Bezug auf Größe und Farbe unterordnen. Architektonische Gliederungen (insbesondere auch Pfeiler und Stützen) dürfen nicht verdeckt werden.



Zeichenerklärung

Table defining symbols for mixed areas (MI) and core areas (MK).

Table defining symbols for building use (Baubereich) and building height (Geschosshöhe).

Table defining symbols for buildable areas (überbaubare Grundstücksflächen) and building types (Bauweise).

Table defining symbols for traffic areas (Verkehrsflächen) and parking spaces (Zweckbestimmung).

Table defining symbols for green spaces (Grünflächen) and their purposes (Zweckbestimmung).

Table defining symbols for water surfaces (Wasserflächen) and their purposes (Zweckbestimmung).

Table defining symbols for measures to protect and develop nature and landscape (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Table defining symbols for other planning signs (Sonstige Planzeichen) such as boundaries and setbacks.

Table defining symbols for cartographic instructions for cadastral maps (Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW).

Entwurf und Bearbeitung: Der Bürgermeister Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr. Coesfeld, i.A.

Verfahren: Rechtsgrundlagen: 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der z.Zt. gültigen Fassung.

Verfahren: Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der z.Zt. gültigen Fassung beschlossen.

Verfahren: Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2017 bis zum 03.11.2017 öffentlich ausgestellt.

Verfahren: Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet. Coesfeld, Der Bürgermeister

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 150-1 in der z.Zt. gültigen Fassung. „Innenstadt – Bereich Davidstraße“