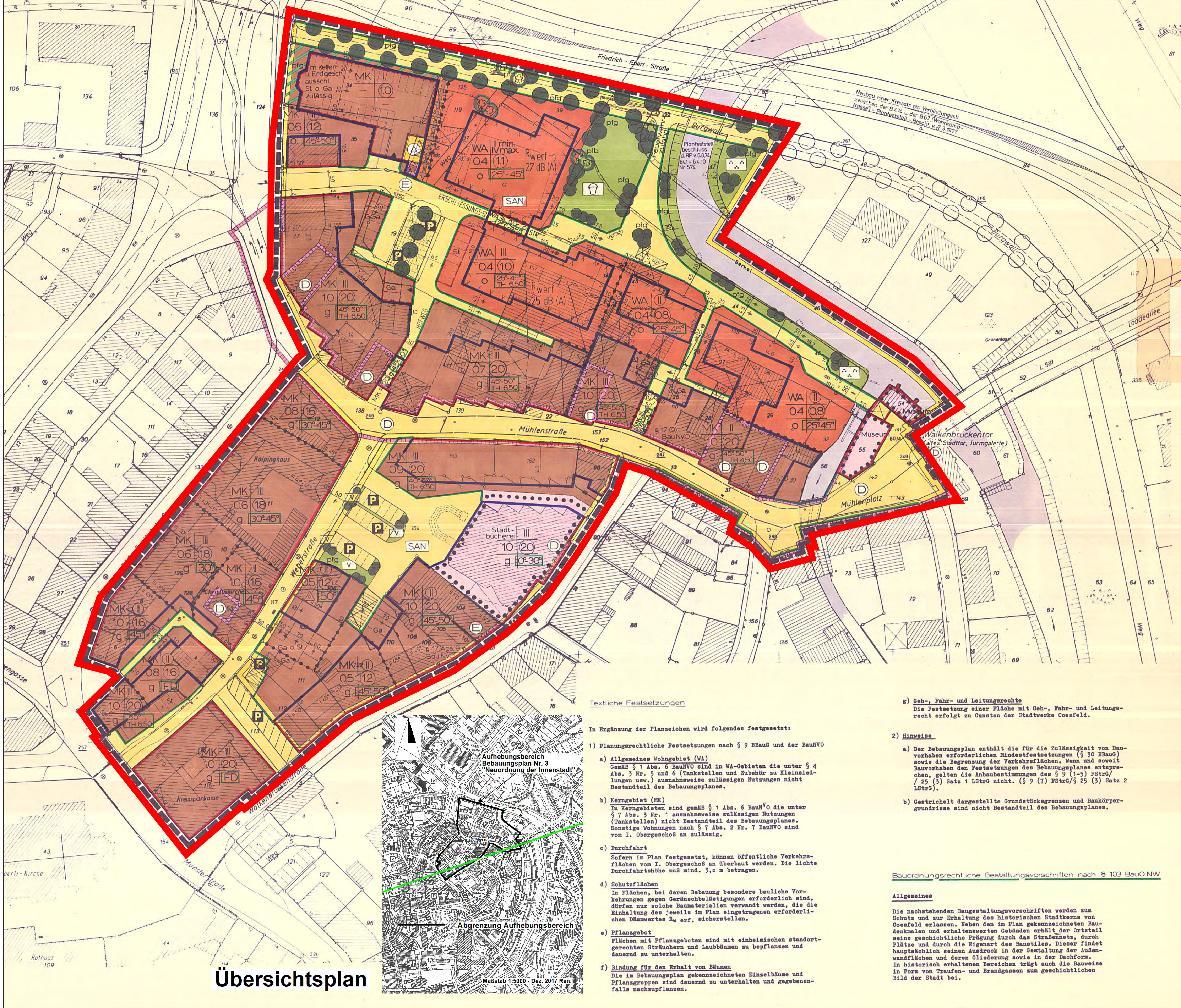


Aufhebung Bauungsplan Nr. 3 "Neuordnung der Innenstadt"



HINWEISE

1. **AUFHEBUNG FESTSETZUNGEN**
 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.

2. **DENKMALSCHUTZ**
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischem Interesse vorliegen. Der LWL – Archäologie für Westfalen (Auenstraße Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, möglichst frühzeitig zu beteiligen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturspezifische Bodendenkmäler d. h. Mauerwerk, Einzelmauer aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

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

4. **ALTLASTEN**
 Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Bereich als Altstandort mit der Kennung 183-Co33 und der Bezeichnung „Ehem. Munitionfabrik 1 (WKG eigene Lage unbekannt)“ im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen ist.

5. **RICHTFUNKVERBINDUNGEN**
 Hiermit wird auf die Richtfunkverbindungen (305530076 und 30551965) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hingewiesen. Die Richtfunktrasse kann dem Umkreisplan auf der Planzeichnung entnommen werden. Das Funkfeld dieser Telekommunikationslinie (zwischen den Standorten Nr. 348991128 und 348991129) befindet sich auf einer Höhe von ca. 145 m über NN. Diese Telekommunikationslinie kann man sich als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20 bis 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunktrassen mindestens 10-20 m und einen vertikalen Schutzabstand von mindestens +/- 10 m einhalten.

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

1) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 **Denkmalschutzbereich, Baudenkmäler und erhaltenswerte Baulen**
 Der im Bebauungsplan dargestellte Denkmalschutzbereich ist in seiner Eigenart, wie Fassaden- und Straßengestaltung, zu erhalten. Baudenkmäler sind in ihrer äußeren Gestaltung zu belassen bzw. wieder herzustellen. Ausnahmen hiervon sind in den Erdgeschoss- und Geschossbereichen für den Ein- und Ausstellungs- bereich in Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landesdenkmalamt für Westfalen zulässig. In diesem Falle sind die Festsetzungen unter 1.2 sinngemäß anzuwenden. Diese Vorschriften gelten sinngemäß für erhaltenswerte Baulen.

1.2 **Außenwandflächen**
 a) Für die Fassadengestaltung wird rotes bis braunes Sichtmauerwerk festgesetzt. Bestehende Putzbauteile 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 Ladeneingängen 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) Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach. Ausnahmen von der Dachform sind in Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
 1. um eine bessere Anbindung des Daches an das Nachbargebäude zu erreichen,
 2. an Eckhäusern.
 b) Geneigte Dachflächen müssen mindestens zu 2/3 der Gesamtlänge durch einseitige Dachneigung geschlossen sein.
 c) Die Höhe von Dachaufbauten über der Dachhaut darf 1,40 m nicht überschreiten.
 d) Bei südloggenen Dachgeschossen muß die Tiefe des Rücksprungs gleich der Höhe des ausgebauten Dachgeschosses sein.

1.4 **siehe oben**

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 zulässig. Andere Einfriedigungen als Abschluß von Hofräumen oder als Sichtschutz sind aus gleichem Material bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

3) **Verbeianlagen**
 a) An den Baudenkmälern sowie an den als erhaltenswert ausgewiesenen baulichen Anlagen sind Verbeianlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.
 b) Verbeianlagen dürfen nicht weiter als 1,00 m in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Die Unterkante der Verbeianlage muß mindestens 2,25 m über dem Gehweg liegen. Unzulässig ist Leuchtschilder, die ganz oder teilweise in Intervallen geschaltet ist.
 c) In WK-Gebiet (Allg. Wohngebiet) sind Verbeianlagen über 1 qm Gesamtlänge nicht zulässig. Zudem sind hier Verbeianlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet.
 d) In gesamten übrigen Gebiet sind Verbeianlagen über 2 qm Gesamtlänge unzulässig.

4) **Hinweise**
 Die Änderung oder der Abruch der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baudenkmäler ist gem. § 80 (1) der BauO NW genehmigungspflichtig. Die Bauaufsichtsbehörde hat vor der Entscheidung über den Antrag gem. § 14 Abs. 2 BauO NW eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes einzuholen. Dies gilt auch für Vorhaben in direkten Sichtbereich dieser Anlagen.

Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- 1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauO und der BauNVO
- a) **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in WA-Geieten die unter § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 (Tankstellen und Substanz zu Kleinsiedlungen usw.) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) **Kerngebiet (MK)**
 In Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sonstige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind von 1. Obergesch. an zulässig.
- c) **Durchfahrt**
 Sofern im Plan festgesetzt, können öffentliche Verkehrsflächen von 1. Obergesch. 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 R_w erf. sicherstellen.
- e) **Pflanzgebot**
 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.

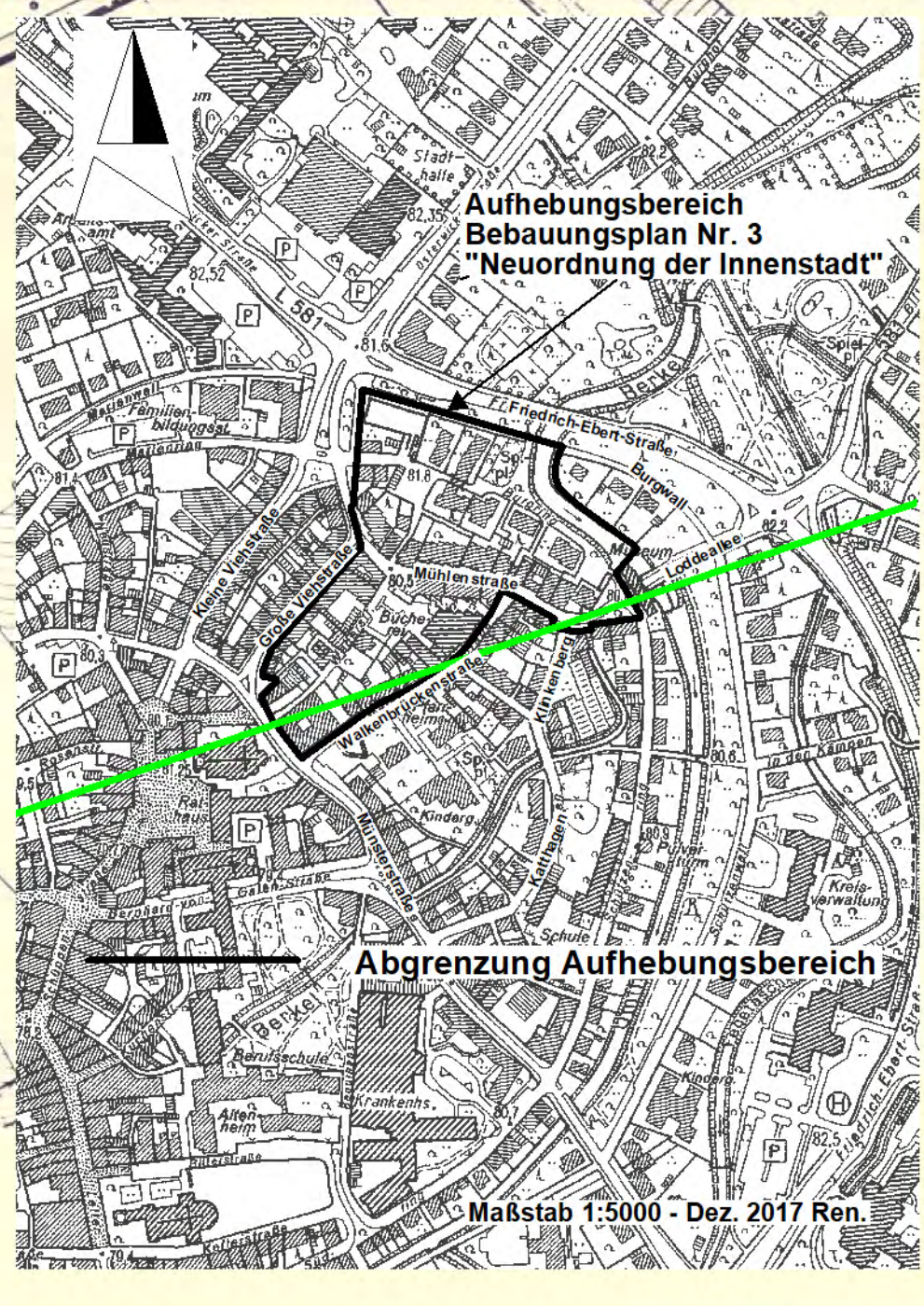
6) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 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 § 3 (1-5) BStVO / 25 (3) Satz 1 LStVO nicht. (§ 9 (7) BStVO / 25 (3) Satz 2 LStVO)
- b) Gestrichelt 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 Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden erhält der Ortsteil seine geschichtliche Prägung durch das Straßennetz, durch Plätze und durch die Eigenart des Bausittes. Dieser findet hauptsächlich seinen Ausdruck in der Gestaltung der Außenwandflächen und der 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.

Übersichtsplan



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 Gemeinschaftsanlagen
 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 (flächhaft) für Bäume u. Sträucher Bindung für die Erhaltung von Bäumen
 Pflanzgebot für Baumreihen oder Baumgruppen

mit einer Grundsteinbarkeit zu belastende Flächen (gr, fr, lr) mit gerechtt., fr, Fahrrecht, lr Leitungsrecht

Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBAuFG) erhaltenswerte Anlagen
 zu beseitigende bauliche Anlagen (§ 10 Abs. 1 StBAuFG) Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

--- Grenze 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 Traufenehöhe über Erdgeschossfußboden in Metern

Gebäudebestand (Zweihausvorschrift 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
 --- Richtungsfunklinien (siehe Übersichtsplan)

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 Planzeichnerverordnung 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. Bauordnungsverordnung (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 einmündig zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einleitung 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 Sitzung beschlossen worden.
 Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
 Coesfeld, Der 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 Bauungsplan Nr. 3 „Neuordnung der Innenstadt“
 Maßstab 1:500
 Gemarkung Coesfeld-Stadt
 Flur 25
 Ausfertigung