

A FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
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. § 9 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.
1.1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zusätzlich in der Absatz 1 im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Schaufenster- und Spielzeugschäften und Betriebe des Betriebsbergwerbes zulässig.
1.1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.
1.2 Kerngebiet
1.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete die gem. § 9 (2) Nr. 2 und § 9 BauNVO sonst zulässigen Nutzungen (Vergnügungsgaststätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.
1.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.
1.2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete mit der Bezeichnung MK 1 im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Schaufenster- und Spielzeugschäften und Betriebe des Betriebsbergwerbes zulässig.
1.2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete mit der Bezeichnung MK 2, MK 3 und MK 4 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
2.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) sowie die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalnull (NN) festzusetzen.
Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach. Die Beschränkung gilt nur für Dachbauten, Zweckerdgeschoss und Hausverbauten. Die Traufhöhe bemisst sich bei einem Staffeldachgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn die Traufhöhe im Erdgeschoss über dem Erdgeschoss liegt.
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.
Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
2.2 Grundflächenzahl
2.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO sind in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 mit einer Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 1,0 zulässig.
2.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO sind in den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 2 und MI 3 mit einer Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,9 zulässig.
2.2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO sind in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 5 mit einer Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,8 zulässig.

3. GRÜNFLÄCHEN

- 3.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „private Grundflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenutzung“ festgesetzten Flächen sind zusätzlich mit standortgerechten Hecken (genügend Pflanzhöhe) durchgehend zu bepflanzen. Weiterhin ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen (genügend Pflanzhöhe) zu bepflanzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
Pflanzliste A: Hecken – 3x3 (dreimal verpflanzt)
Hainbuche – Carpinus betulus
Rothbuche – Fagus sylvatica
Liguster – Ligustrum vulgare
Eibe – Taxus baccata
Pflanzliste B: Bäume
Säulen-Eiche – Quercus robur 'Fastigiata'
Winterlinde – Tilia cordata 'Rancho'

4. ÜBERLUTUNGSSCHUTZ

- 4.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.
4.2 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.
4.3 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

5. KAMPFMITTEL

- 5.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

6. EINSCHNITTMASSNAHMEN

- 6.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

7. HINWEISE ZUM ARTEMISCHUTZ

- 7.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

8. WASSERRECHTLICHE MASSNAHMEN

- 8.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

9. GESTALTUNGSANFORDERUNGEN

- 9.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

10. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

- 10.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

11. VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- 11.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

12. BAURECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB

- 12.1 Stellung baulicher Anlagen
Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ festgesetzten Fristenrichtungen zulässig. Abweichend hiervon können die Hauptbauteile bei Erdgeschoss- und untergeordneten Bauteile auch andere Fristenrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird. Die Fristenrichtung ist der eigenen Mittelseite des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

13. AUSSENWANDFLÄCHEN

- 13.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotm bis braunem Sicht-/Verbundmauerwerk (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL-Farbregister, Edition 2017) auszuführen.

- 2013 Perlorange
3002 Karmotrot
3003 Rubinrot
3004 Purpurrot
3005 Weinrot
3009 Oxidrot
3011 Braunrot
8004 Kupferbraun
8012 Rotbraun
Bestehende Putzbauteile bleiben davon unberührt.
b) Zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 10% der gesamten Außenwandflächen verwendet werden.
3. Dachformen
Die jeweils zulässigen Dachformen 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 Hauses an das Nachbargebäude zu erreichen,
- an Eckhäusern.
4. Dacheindeckung
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachebenen mit nicht glänzender Oberfläche in den folgenden Farbtönen (entsprechend RAL-Farbregister, Edition 2017) einzudecken:
2001 Rotorange
2010 Signalorange
3003 Rubinrot
3009 Oxidrot
3013 Tomatenrot
3016 Korallenrot
8012 Rotbraun
5. Dachschnitte, Dachaufbauten
Dachschnitte und Dachaufbauten sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt Gebäudehöhen unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten, die zum öffentlichen Straßenraum liegen, darf 60 % der Dachbreite nicht überschreiten.
Dachschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand von der seitlichen Giebelwand einhalten sein. Der obere Ansatz der Dachziegel an der Dachfläche muss mindestens 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.
6. Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Straßen-, Grün- und Wasserflächen im Plangebiet sind Einfriedungen nur in Form von heizbaren, ortsfesten, ortsbeweglichen Zäunen oder Mauern sind hier in der Höhe der Einfriedung (Hecke) hinter den Hecken – von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar – zulässig. Zur Anpflanzung der Hecken sind nur heimische Arten, wie Röhliche, Hartriebe, Liguster, Eibe und Felsenstein zu verwenden.
7. Abfall- / Wertstoffbehälter
Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingepugnet oder eingehaut auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

B HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischem Interesse vorliegen. Der LWL – Archäologie für Westfalen (Aulastraße Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, mündlich frühzeitig zu befragen.
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Wandmalereien und Verzierungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Bauarbeiten beziehende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 18 DCHG-NRW).
2. ÜBERLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gärten und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld).
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u. a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.
3. KAMPFMITTEL
Das Verbot von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht ausgeschlossen werden. Vor Bauarbeiten von Bauvorhaben mit Bodenvergrünung ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.
4. EINSCHNITTMASSNAHMEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48663 Coesfeld eingesehen werden.
5. HINWEISE ZUM ARTEMISCHUTZ
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Feldermausarten sind potenzielle Feldermaus-Quartieräume unmittelbar vor ihrer Fällung auf Feldermausbesatz zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allen verlassen haben. Sollten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen während Fällmaßnahmen oder Bauarbeiten Feldermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Eine Feldermausartige Person ist hinzu-zuziehen, die ggf. verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bei Gebäudeumbau- und abbrucharbeiten ist im Baugenehmigungsverfahren die Betroffenheit von Feldermäusen oder Gebäudeurteilern durch das jeweilige Vorhaben zu prüfen.
Die die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.
6. WASSERRECHTLICHE MASSNAHMEN
(1) Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungspflicht). 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 Ufer für den Wasserabfluss,
3. die Erhaltung der Schifffahrt von schiffbaren Gewässern mit Ausnahme der besonderen Zufahrten zu Häfen und Schiffanlegestellen,
4. die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen,
5. die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abflutung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht.
7. GESTALTUNGSANFORDERUNGEN
Die aktuell rechtlich gültige Bebauungsplanung der Innenstadt der Stadt Coesfeld ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld (www.coesfeld.de/planning) oder während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 09 – Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 48663 Coesfeld / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).

- 1. DENKMALSCHUTZ
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischem Interesse vorliegen. Der LWL – Archäologie für Westfalen (Aulastraße Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, mündlich frühzeitig zu befragen.
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Wandmalereien und Verzierungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Bauarbeiten beziehende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 18 DCHG-NRW).
2. ÜBERLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gärten und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld).
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u. a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.
3. KAMPFMITTEL
Das Verbot von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht ausgeschlossen werden. Vor Bauarbeiten von Bauvorhaben mit Bodenvergrünung ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.
4. EINSCHNITTMASSNAHMEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48663 Coesfeld eingesehen werden.
5. HINWEISE ZUM ARTEMISCHUTZ
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Feldermausarten sind potenzielle Feldermaus-Quartieräume unmittelbar vor ihrer Fällung auf Feldermausbesatz zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allen verlassen haben. Sollten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen während Fällmaßnahmen oder Bauarbeiten Feldermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Eine Feldermausartige Person ist hinzu-zuziehen, die ggf. verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bei Gebäudeumbau- und abbrucharbeiten ist im Baugenehmigungsverfahren die Betroffenheit von Feldermäusen oder Gebäudeurteilern durch das jeweilige Vorhaben zu prüfen.
Die die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.
6. WASSERRECHTLICHE MASSNAHMEN
(1) Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungspflicht). 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 Ufer für den Wasserabfluss,
3. die Erhaltung der Schifffahrt von schiffbaren Gewässern mit Ausnahme der besonderen Zufahrten zu Häfen und Schiffanlegestellen,
4. die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen,
5. die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abflutung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht.
7. GESTALTUNGSANFORDERUNGEN
Die aktuell rechtlich gültige Bebauungsplanung der Innenstadt der Stadt Coesfeld ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld (www.coesfeld.de/planning) oder während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 09 – Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 48663 Coesfeld / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).

- 1. DENKMALSCHUTZ
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archaischem Interesse vorliegen. Der LWL – Archäologie für Westfalen (Aulastraße Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, mündlich frühzeitig zu befragen.
Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Wandmalereien und Verzierungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die LWL – Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Bauarbeiten beziehende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 18 DCHG-NRW).
2. ÜBERLUTUNGSSCHUTZ
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gärten und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Die Stadt haftet nicht für Schäden, die durch höhere Gewalt hervorgerufen werden. Sie haftet auch nicht für Schäden, die dadurch entstehen, dass die vorgeschriebenen Rückstausicherungen nicht vorhanden sind oder nicht ordnungsgemäß funktionieren (§ 19 Abs. 3 Entwässerungsplanung der Stadt Coesfeld).
Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen u. a. auch bei der Schaffung von barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen.
3. KAMPFMITTEL
Das Verbot von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht ausgeschlossen werden. Vor Bauarbeiten von Bauvorhaben mit Bodenvergrünung ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.
4. EINSCHNITTMASSNAHMEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48663 Coesfeld eingesehen werden.
5. HINWEISE ZUM ARTEMISCHUTZ
Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Feldermausarten sind potenzielle Feldermaus-Quartieräume unmittelbar vor ihrer Fällung auf Feldermausbesatz zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allen verlassen haben. Sollten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen während Fällmaßnahmen oder Bauarbeiten Feldermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Eine Feldermausartige Person ist hinzu-zuziehen, die ggf. verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bei Gebäudeumbau- und abbrucharbeiten ist im Baugenehmigungsverfahren die Betroffenheit von Feldermäusen oder Gebäudeurteilern durch das jeweilige Vorhaben zu prüfen.
Die die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.
6. WASSERRECHTLICHE MASSNAHMEN
(1) Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungspflicht). 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 Ufer für den Wasserabfluss,
3. die Erhaltung der Schifffahrt von schiffbaren Gewässern mit Ausnahme der besonderen Zufahrten zu Häfen und Schiffanlegestellen,
4. die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen,
5. die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abflutung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht.
7. GESTALTUNGSANFORDERUNGEN
Die aktuell rechtlich gültige Bebauungsplanung der Innenstadt der Stadt Coesfeld ist ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Internet auf der Seite der Stadt Coesfeld (www.coesfeld.de/planning) oder während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 09 – Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 48663 Coesfeld / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).

10. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

- 10.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

11. VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- 11.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

12. BAURECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB

- 12.1 Stellung baulicher Anlagen
Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ festgesetzten Fristenrichtungen zulässig. Abweichend hiervon können die Hauptbauteile bei Erdgeschoss- und untergeordneten Bauteile auch andere Fristenrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird. Die Fristenrichtung ist der eigenen Mittelseite des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

13. AUSSENWANDFLÄCHEN

- 13.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotm bis braunem Sicht-/Verbundmauerwerk (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL-Farbregister, Edition 2017) auszuführen.

14. ÜBERSICHTSPLAN

- 14.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

15. GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

- 15.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

16. MAßSTAB 1:5000

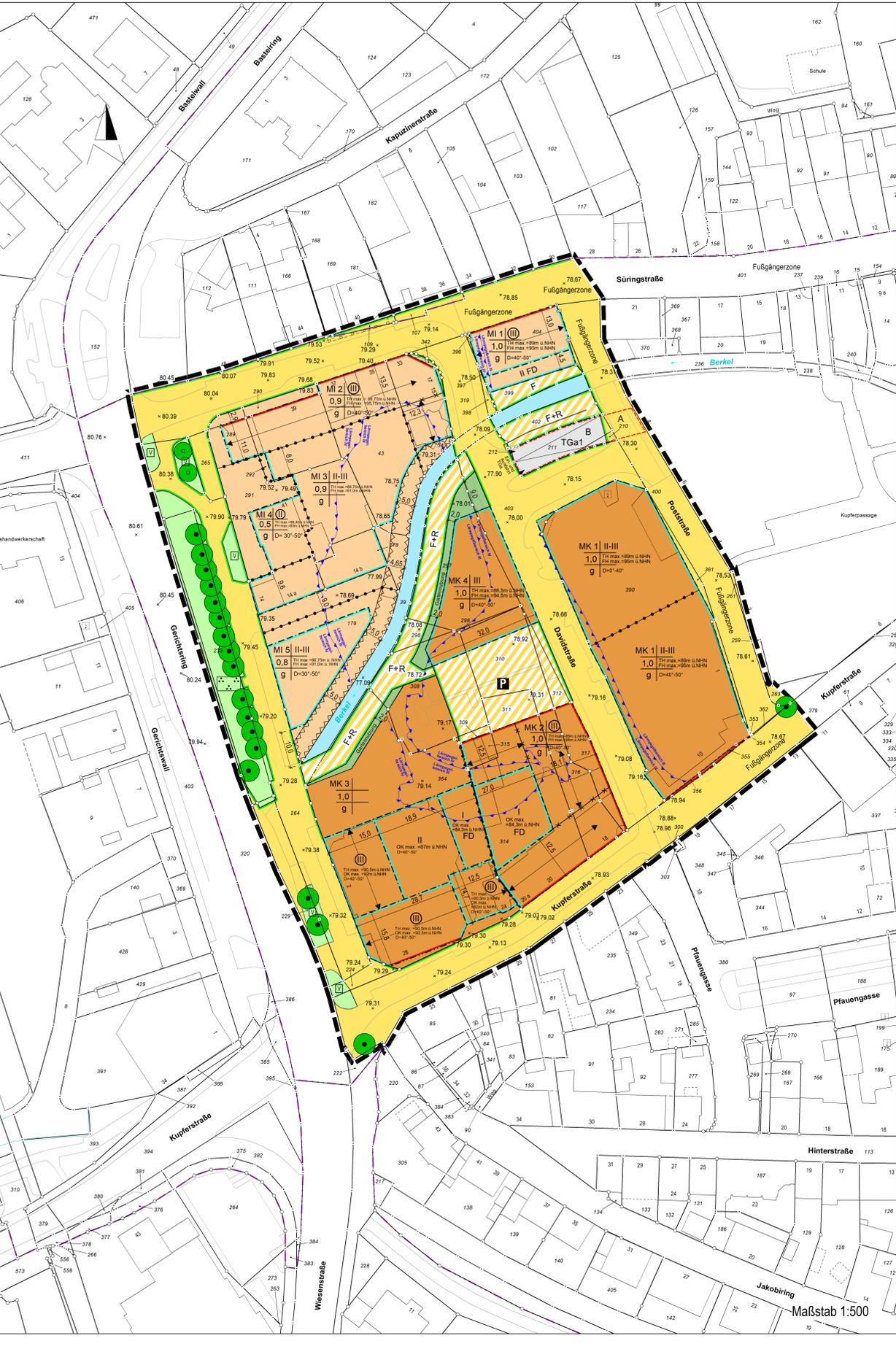
- 16.1 Die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung sind so zu gestalten, dass die Umgestaltungsmassnahmen an der Bepflanzung nicht zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen.

17. BAURECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB

- 17.1 Stellung baulicher Anlagen
Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ festgesetzten Fristenrichtungen zulässig. Abweichend hiervon können die Hauptbauteile bei Erdgeschoss- und untergeordneten Bauteile auch andere Fristenrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird. Die Fristenrichtung ist der eigenen Mittelseite des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

18. AUSSENWANDFLÄCHEN

- 18.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotm bis braunem Sicht-/Verbundmauerwerk (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL-Farbregister, Edition 2017) auszuführen.



Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Table defining symbols for Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet) and MK (Kerngebiet).

Maß der baulichen Nutzung

Table defining symbols for Maß der baulichen Nutzung: I,0 (Grundflächenzahl GRZ), I,II (Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze), III (Zahl der Vollgeschosse zwingend), II-III (Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze), TH max, FH max, OK max, 40°-50° (Dachneigung), and FD (Flachdach).

überbaubare Grundstücksflächen

Table defining symbols for überbaubare Grundstücksflächen: Baulinie and Baugrenze.

Verkehrsflächen

Table defining symbols for Verkehrsflächen: Straßenbegrenzungslinie, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, and symbols for F+R (öffentlicher Fußweg/Radweg) and F (öffentlicher Fußweg).

Grünflächen

Table defining symbols for Grünflächen: öffentliche Grünflächen and private Grünflächen, with their respective Zweckbestimmung (Parkanlage, Grünfläche als Bestandteil einer Verkehrsfläche, Gartennutzung).

Wasserflächen

Table defining symbols for Wasserflächen: öffentliche Wasserflächen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Table defining symbols for Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Bindung für die Erhaltung von Bäumen and Anpflanzung von Bäumen.

Sonstige Planzeichen

Table defining various symbols used in the plan, including Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Umgrenzung von Flächen, and symbols for TGA (Teilbereich A/B).

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

Table defining symbols for Katasterkarten in NRW: Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand) and Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand).

Bebauungsplan Nr. 150-1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“

Official header for the planning document, including the Coesfeld logo, the title 'Bebauungsplan Nr. 150-1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“', and the location 'Gemarkung Coesfeld-Stadt Flur 28 Ausfertigung'.

Entwurf und Bearbeitung:

Table listing the author 'Der Bürgermeister Fachbereich 60 Planung - Bauordnung - Verkehr' and the preparer 'Coesfeld, i.A. Coesfeld, öffentl. Verm.-Ing.'.

Verfahren

Table detailing the legal basis (Rechtsgrundlagen) for the plan, including references to BauGB, BauNVO, and local ordinances.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am...

Table with columns for 'Bürgermeister' and 'Schriftführer' for the City Council decision.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom...

Table with columns for 'Bürgermeister' and 'Schriftführer' for the public hearing period.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am...

Table with columns for 'Bürgermeister' and 'Schriftführer' for the council decision on the plan.

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt:

Table with columns for 'Bürgermeister' and 'Schriftführer' for the official issuance of the plan.

Der Bebauungsplan ist am...

Table with columns for 'Bürgermeister' and 'Schriftführer' for the official publication of the plan.