

Aufhebung Bebauungsplan 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. Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler z. B. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallensstadien in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die LVL - Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodenergräbungen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LVL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archaische Maßnahme vorzunehmen oder bauleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archaischen Maßnahmen (§ 29 DSchG NW).

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

4. **ALTLASTEN**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Bereich als Altstandort mit der Kennung 183-Co3 und der Bezeichnung „Them. Munitionfabrik 1 WK (genaue Lage unbekannt)“ im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen ist.

5. **RICHTFUNKVERBINDUNGEN**
Hiermit wird auf die Richtfunkverbindungen (305530076 und 305519565) der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hingewiesen. Die Richtfunktrasse kann dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung entnommen werden. Das Funkfeld dieser Telekommunikationslinie (zwischen den Standort 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 Richtfunktrasse von mindestens +/- 10 m und einen vertikalen Schutzabstand von mindestens +/- 10 m einhalten.

1.4 Ausnahme
Im Kerngebiet (MK) nördlich der Mühlenstraße ist im Bauseite eine Überschreitung der Höchstzulässigen Traufhöhe bis auf höchstens 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Geschöflichenzahl eingehalten wird.

1) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 **Denkmalschutzbereich, Baudenkmäler und erhaltenswerte Bauten**
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 Erdgeschossen von Geschichtsbauwerken für den Einbau von Ausstellungs- und Informationsmitteln mit der Gemeinde und dem Landesdenkmalamt für Westfalen zulässig. In diesem Falle sind die Festsetzungen unter 1.2 b sinngemäß anzuwenden.
Diese Vorschriften gelten sinngemäß für erhaltenswerte Bauten.

1.2 **Außenwände**
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 Außenflächen verwendet werden.
Holverkleidungen sind nur in zurückgesetzten Lade- einbauten 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 der Südlich. 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 Ecktürmen.
b) Geneigte Dachflächen müssen mindestens zu 2/3 der Gesamtlänge durch einheitliche Dachdeckung geschlossen sein.
c) Die Höhe von Dachaufbauten über der Dachhaut darf 1,40 m nicht überschreiten.
d) Bei zurückgesetzten Dachgeschossen muß die Tiefe des Rücksprungs gleich der Höhe des ausgebauten Dachgeschosses sein.

1.4 **sonstige**

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 Abschlus von Höfen oder als Sichtschutz sind aus gleichem Material bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

2) Hinweise

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

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

Allgemeines

Die nachstehenden Bauordnungsrichtlinien 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 Baustiles. Dieser findet hauptsächlich seinen Ausdruck in der Gestaltung der Außenwände 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** Geschöflichenzahl GFZ

Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche

O offene Bauweise **B** Baulinie
A nur Doppelhäuser zulässig **Ba** Baugrenze
G geschlossene Bauweise **E** Erdgesch. - öffentl. Verkehrsfläche oder Durchgang, ab 1. Obergesch. Bauland

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Gg Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen

Flächen für den Gemeinbedarf
P öffentliche Parkflächen
V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Versorgungsflächen hier Trafostellen
T Trafostellen

öffentliche Grünflächen
Parkanlagen
Kinderspielfläche

Wasserflächen
Schutzflächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelastigungen erforderlich sind

Rwert erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß n, d. VDI 2719

Pflanzgebot (flächenhaft) für Bäume u. Sträucher
Pflanzgebot für Baumreihen oder Baumgruppen

mit einer Grundrißbarkeit zu belastende Flächen
gr Gehrecht, fr Fahrrecht, lr Leitungsrecht

Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
zu beseitigende bauliche Anlagen (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

erhaltenswerte Anlagen
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 Traufhöhe über Erdgeschöfßußboden in Metern

Gebäudebestand (Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NRW)
Wohngebäude und öffentliche Gebäude
Satteldach
Walddach

Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
45° Dachneigung (vorh.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung
Richtfunklinien (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. 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 ertüchtlich 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 einsch. erstmalig zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. 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 Satzung beschlossen worden.

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
Coesfeld,
Bürgermeister

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist am gemäß § 10 BauGB ertüchtlich 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 gelassen. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.
Coesfeld,
Der Bürgermeister
i.A.