

Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

- MK** Kerngebiet
- MU** Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Grundflächenzahl GRZ
 - 1,0 Geschossflächenzahl GFZ
 - I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - III Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- (min.)- und Höchstgrenze (max.)
- TH max. 90m ü. NNH
 FH max. 95m ü. NNH
 OK max. 84m ü. NNH
- Baubereich
 Baugebiet
 Bauweise
- TH max. 90m ü. NNH: Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über NNH (Normalhöhennull)
 FH max. 95m ü. NNH: Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über NNH (Normalhöhennull)
 OK max. 84m ü. NNH: Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über NNH (Normalhöhennull)
- 40°-50° Dachneigung
 FD Flachdach

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- Durchfahrt oder Arkade als öffentliche Verkehrsfläche, ab dem 1. Obergeschoss überbaubar
- Baulinie gilt nur im Erdgeschoss

Bauweise

- g Geschlossene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Grünfläche als Bestandteil einer Verkehrsanlage (Verkehrsbeeinflussung)

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

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. Nr. 15.14 PlanZV
- vorhandene Geländehöhen (keine festgesetzten Höhen) in Metern über NNH (Normalhöhennull)
- mit Geh-, Fahrwegen zu belastende Flächen
- gr Gehrecht fr Fahrrecht
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TGa Tiefgarage

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

- Wohngebäude und öffentliche Gebäude (Bestand)
- Wirtschaftsgebäude, Garagen (Bestand)

Entwurf und Bearbeitung

Der Bürgermeister Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschriften von 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.
Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom Januar 2019.

Coesfeld, i.A. Coesfeld, öffentl. best. Verm.-ing.

Verfahren

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... gemäß § 2 und 2a BauGB die Aufstellung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am ... ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

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

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgestellt.
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.

Coesfeld, ... Der Bürgermeister

Bürgermeister i.A.

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW am ... als Satzung beschlossen worden.
Gemäß § 66 Abs. 4 BauNVO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

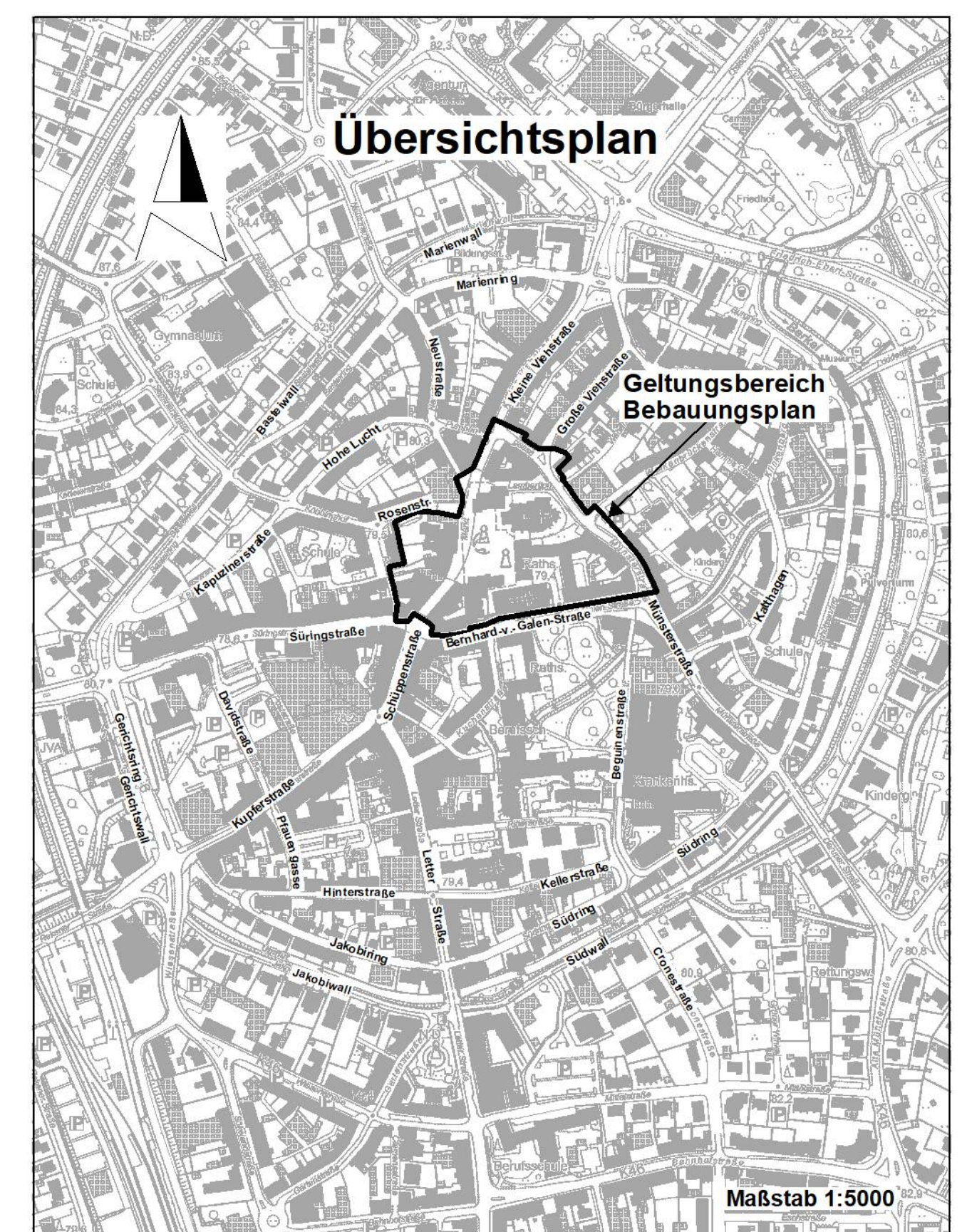
Bürgermeister Schriftführer

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.
Coesfeld, ... Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ... gemäß § 10 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauNVO ist erfolgt.

Coesfeld, ... Der Bürgermeister

Coesfeld, ... i.A.



A FESTSETZUNGEN

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-9) BauNVO)
- 1.1 **Urbanes Gebiet (MU)**
1.1.1 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind die gem. § 6a (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsgaststätten und Tankstellen) unzulässig.
1.1.2 In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.
1.1.3 In den festgesetzten Urbanen Gebieten ist in den Gebäuden (oder anderen baulichen Anlagen), die an die Bernhard-von-Galen-Straße angrenzen, im Erdgeschoss in den öffentlichen Straßen zugewandten Gebäudeteilen jegliche Wohnnutzung unzulässig.
- 1.2 **Kerngebiet (MK)**
1.2.1 In den festgesetzten Kerngebieten sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsgaststätten, Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.
1.2.2 In den festgesetzten Kerngebieten ist die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.
1.1.3 In den festgesetzten Kerngebieten ist im Erdgeschoss jegliche Wohnnutzung unzulässig.
1.2.4 In den festgesetzten Kerngebieten sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe“ unzulässig.
- 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) 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 Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante des Dachansatzes bzw. mit der Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach. Die Beschränkung gilt nicht für Dachaufbauten, Zwischdächer, Zwischgebäude und Heuvorräte. Die Traufhöhe bemisst sich bei einem Staffeldach nach der oberen Dachkante des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.
Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die obere Dachhautaußenkante.
Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,00 m zugelassen werden.
- 2.2 **Grundflächenzahl**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO)
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in den Urbanen Gebieten mit der Bezeichnung MU 1 eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
2.3.1 Durchfahrten und Arkaden sind vom 1. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrhöhe von 3,50 m nicht überschritten werden darf.
2.3.2 Folgende Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen sind zulässig, und zwar in folgendem Umfang:
- Vorhöfe dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe der ausragenden Teile über dem Fußgängerbereich muss mindestens 3 m betragen.
- Erker und ähnliche Vorbauten können bis 1,20 m die Baulinie bzw. Baugrenze überschreiten. Ihre Höhe über dem Gehweg muss mindestens 3 m betragen, ihre Breite darf 25 Prozent der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
3. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sowie die zur Anpflanzung belegten Flächen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
3.2 Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad (Flachdächer) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten und Flächen für technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, Antennen oder Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen). Der Aufbau der Substratschicht sollte entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen bei der Städtebauliche Entwicklung 2008 erfolgen. Diese Richtlinie kann im Fachbereich 60 Planung, Bauordnung, Verkehr der Stadt Coesfeld eingesehen werden.
4. Für die gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden folgende Begriffe benannt:
gr – Gehrecht; Begünstigter die Allgemeinheit
fr – Fahrrecht; Begünstigter die Anlieger

- ## B HINWEISE
- 1. DENKMALSCHUTZ**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, Fundamente, Einzelruine oder auch Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden.
Die LWL - Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher bei Bauvorhaben, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die LWL-Archäologie für Westfalen wird in jedem Einzelfall prüfen, ob ein Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 3 DSchG NW betroffen ist. In diesem Fall ist eine archäologische Maßnahme bauvorbereitend oder baubegleitend in das Vorhaben zu integrieren. Dies betrifft auch die Kosten der archäologischen Maßnahme (§ 29 DSchG NW).
- 2. ÜBERFLÜTUNGSSCHUTZ**
Starke Regenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Geländen und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen vom 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 Entwässerungssatzung 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 Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.
- 4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Dachflächen von ein- oder zweigeschossigen baulichen Anlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.
- 5. GESTALTUNGSSETZUNG INNENSTADT**
Die aktuelle rechtskräftige Gestaltungsatzung für die 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/planung) oder während der Dienststunden bei der Städtebauliche Entwicklung Coesfeld, Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 48653 Coesfeld/ aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).

- ## Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung.
 - Planzeichenvorschriften vom 18.12.1990 in der zur Zeit geltenden Fassung.