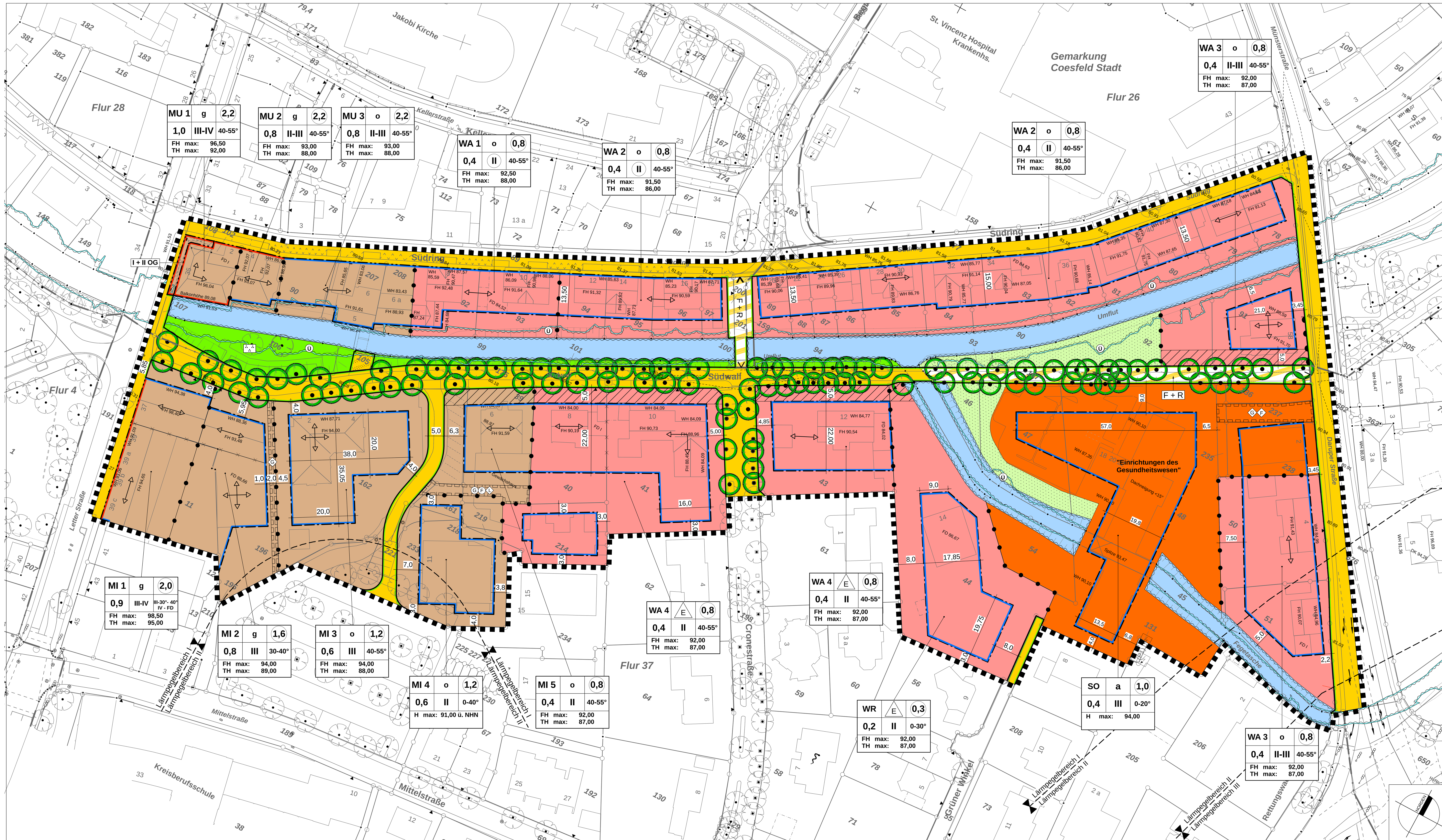


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WR – Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- WA – Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2
- MI – Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.3
- MU – Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.4
- SO – Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.5

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II – Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III / III - IV – Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 – Grundflächenzahl
- (2,0) – Geschossflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- H max: – Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- FH max: – Maximale Firsthöhe bezogen auf auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: – Maximale Traufhöhe bezogen auf auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a – Abweichende Bauweise
- o – Offene Bauweise,
- g – Geschlossene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- < F + R > - Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- G F – Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- G F – Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- L – Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorger
- Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III – Lärmpegelbereiche
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Ü – Grenze des Überschwemmungsgebietes

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Gemarkung Coesfeld-Stadt – Gemarkung
- Flur 19 – Flur
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 123 – Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bäume

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 40°- 55 ° – Dachneigung (nachrichtliche Übernahme aus der Gestaltungssatzung)

HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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. 5 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. **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gem. DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage sind, schützen.

3. **RÜCKSTAUSICHERUNG**
Gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen.

4. **KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden.
Vor Baubeginn ist das Gebiet daraufhin zu prüfen.

5. **EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

6. **ARTENSCHUTZ**
Im Plangebiet sind die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten. So ist Abriss oder Umbau von Gebäuden oder Rodung großkroniger Gehölze sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten beeinträchtigt werden.
Zudem sollten im Sinne des allgemeinen Artenschutzes Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit gerodet werden (Rodung zwischen dem 01.10.-01.03.) – vgl. § 39 BNatSchG.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Reines Wohngebiet
Im Reinen Wohngebiet sind die gem. § 3 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 WA 1 - 2 (Südring), WA 3 (Münsterstraße)
In den mit WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 WA 4 (Südwall)
In dem mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Mischgebiet

1.3.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 bis MI 5) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

1.3.2 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 bis MI 5) sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle" sowie „bordellartige Betriebe" unzulässig.

1.3.3 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 bis MI 4) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.

1.3.4 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 bis MI 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Urbanes Gebiet

1.4.1 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1 bis MU 3) sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe der Unterart „Bordelle" sowie „bordellartige Betriebe" unzulässig.

1.4.2 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1 bis MU 3) sind die gem. § 6a (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4.3 Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU 1 bis MU 2) sind gem. § 6a (4) Nr. 1 straßenseitig Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.

1.5 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens"

1.5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens" sind zulässig:
- Arztpraxen,
- Einrichtungen der Krankenhausverwaltung,
- Wohnnutzungen oberhalb des 1. Obergeschoss.

Wohnnutzungen können ab dem Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese in ihrer Zweckbestimmung den Einrichtungen des Gesundheitswesens zugeordnet sind.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhen und Traufhöhen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl
In den mit WA 1 und 2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss bereits vorhanden war.

2.3 Geschossflächenzahl
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenräume in die Ermittlung der Geschoßflächenzahl vollständig einzubeziehen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 In dem mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Baukörperlänge der festgesetzten Einzelbebauung zum Südwall auf maximal 16,00 m begrenzt.

3.2 Eine geringfügige Überschreitung der zum Südwall orientierten Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile im Sinne des § 23 (3) Satz 2 BauNVO ist in dem mit WA 3 und WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und dem mit MI 5 festgesetzten Mischgebiet nicht zulässig.

3.3 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sowie des mit MU 3 gekennzeichneten Urbanen Gebietes kann abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise auch eine grenzständige Bebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits bestand.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARSPORTS

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist. Abweichend davon können in dem mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Einzelgaragen im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

5.1 Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u. Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30 dB	–
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (I. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Münsterstraße / Friedrich-Ebert-Straße) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res zu berücksichtigen.
Die DIN 4109 ist bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld einsehbar.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

6.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) in dem mit MI 5 festgesetzten Mischgebiet, dem mit WA 3 und WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.

6.2 Entlang der Umflut und der Fegetasche sind in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante der Gewässer bauliche Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die auf Grundlage von wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, unzulässig.
Darüber hinaus sind die innerhalb der nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebietsgrenzen der Umflut und Fegetasche gelegenen Flächen von jeglicher Bebauung (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) freizuhalten.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

7.1 Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSSATZUNG

(Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen)

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
Die Gültigkeit dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenaden – Südwall /Südring" der Stadt Coesfeld.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen, die gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig sind und auch für die lt. § 62 BauO NW sonst genehmigungsfreien Vorhaben, wie z.B. Fassadenanstrich, Verputz, Verblendung, Dacheindeckung, Einfriedungen.

§ 3 Stellung der Gebäude
Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenaden – Südwall / Südring" festgesetzten Firstrichtungen zulässig.
Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Nebenfirste sind in der Höhe mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst anzuordnen.
Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Firstrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

§ 4 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich je Gebäude als Sicht-/ Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregister „Edition 2010") 2013 Perlorange, 3002 Kaminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005 Weinrot, 3009 Oxidrot, 3011 Braunrot, 8004 Kupferbraun, 8012 Rotbraun oder als weißer, hellgrauer oder beiger Putzbau in Anlehnung an die RAL-Farben (entsprechend RAL Farbregister „Edition 2010") 1001 Beige, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7036 Platingrau, 7040 Fenstergrau, 7045 Telegrau, 9003 Signalweiß auszuführen.
Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder natur belassen).

§ 5 Balkone
Im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum direkt angrenzenden Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.

§ 6 Dachform / Dachneigung
Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenaden – Bereich Südwall /Südring" eingetragen. Vorgeschriebene Dachform bei geneigten Dächern ist das Satteldach oder Walmdach. Ausnahmen von der Dachform sind im Einvernehmen mit der Stadt Coesfeld zulässig,
- um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,
- an Eckhäusern.

Zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite sind in den mit WA 4 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten für untergeordnete Gebäudeteile auch andere Dachneigungen / Dachformen zulässig.
Des Weiteren können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken auch andere Dachneigungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 Dachaufbauten
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 60 % der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.
Eine Überschreitung der o.g. Breite der Dachgauben kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Dachflächen von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radweg) aus nicht einsehbar sind. Dabei sind die Abstände der Gauben von der seitlichen Gebäudekante in jedem Fall einzuhalten.
Dacheinschnitte, Dachrücksprünge oder Dachflächenfenster sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenfenster auf Dächern mit einer Dachneigung von ≤ 30° sowie Dachflächenfenster, die zur Cronestraße ausgerichtet sind.
Im Bereich von möglichen Spitzböden (Dachraum oberhalb eines Dachgeschosses) sind Dachgauben unzulässig.

§ 8 Dacheindeckung
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen (nicht glänzende Oberfläche) in den RAL - Farben (RAL Farbregisters „Edition 2010")
2001 Rotorange, 2010 Signalorange, 3003 Rubinrot, 3009 Oxidrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot und 8012 Rotbraun einzudecken.

§ 9 Garagen und Stellplätze
Für die Außenwandmaterialien der Garagen / Carports ist das gleiche Material mit der gleichen Farbgebung wie für den Hauptbaukörper zu verwenden. Als Abweichung können Holzkonstruktionen (naturbelassen, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) oder Stahlkonstruktionen (feuerverzinkt, grau oder in der gleichen Farbgebung wie der Hauptbaukörper) zugelassen werden.
Dächer von Garagen / Carports sind entweder mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers oder als Flachdach auszuführen. Die Dacheindeckung hat bei geneigten Dächern mit den für den Hauptbaukörper verwendeten Materialien zu erfolgen.
Sofern Garagen/Carports im rückwärtigen Gartenbereich (hinter der rückwärtigen Baugrenze) angeordnet werden, sind deren Dachflächen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.

§ 10 Vorgärten und Einfriedung
Die im Bebauungsplan Nr. 121/2.2 „Coesfelder Promenaden – Süwall / Südring" gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Promenade) sind – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten /- zugänge – als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wahlweise mit einer Pflanzenart aus der nachfolgenden Pflanzliste in einer Höhe von max. 0,80 m einzugrünen. Grundstückszufahrten /- zugänge in einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m je Grundstück (maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Grundstück) sind davon ausgenommen. Darüber hinaus sind abweichend für Eckgrundstücke zur Cronestraße und zur Münsterstraße Eingrünungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der dem Garten zugewandten Seite hinter den Hecken zulässig.

Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eibe	-	Taxus baccata
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Die rückwärtige Einfriedung der Grundstücke entlang des Südrings (WA 1 und 2) hat unter Berücksichtigung der Grenzen des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Umflut mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu erfolgen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung auf der dem Garten zugewandten Seite bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 11 Abfall- / Wertstoffbehälter
Standorte für Abfall- / Wertstoffsammelbehälter sind sofern vom Südwall einsehbar mit einem ausreichenden Sichtschutz durch Abpflanzung mit einer Pflanzenart aus der o.g. Pflanzliste (siehe § 10) zu versehen.

§ 12 Zulässigkeit von Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig
a) bei regelloser Anbringung,
b) bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung,
c) bei beweglicher oder veränderlicher Ausführung,
d) als Lichtproktionen.

§ 13 Einschränkungen von Werbeanlagen auf Teile der baulichen Anlagen
1. Werbeanlagen dürfen nicht auf mehrere Gebäude übergreifen.
2. Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen
   a) an Dächern, Giebeln und anderen hochragenden Bauteilen,
   b) an und auf gestaltprägenden Gebäudeteilen wie Erkern oder Kanzeln,
   c) an architektonischen Gliederungselementen, wie Brüstungen, Traufen oder Wandabschlüssen,
   d) an Fenstern/Schaufenstern, Türen/Ladeneingangstüren, Toren und Einfriedungen.

§ 14 Parallel-/Flachwerbeanlagen
1. Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen ohne Abstand, parallel zur Fassade angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.
2. Parallel-/Flachwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante er Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosse zulässig.
3. Die Länge der Werbeanlagen darf maximal 60 % der Ladenfront betragen. Zur seitlichen Gebäudekante muss ein Abstand von mindestens 0,40 m eingehalten werden.
4. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf maximal 0,60 m, ihre Konstruktionstiefe auf maximal 0,20 m begrenzt.
5. Die Parallel-/Flachwerbeanlagen müssen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Die Einzelbuchstaben dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
6. Ausnahmsweise kann von den Regelungen in Abs. 5 abgewichen werden, wenn die Werbeanlage die Fassadengliederung und die Anordnung der Fassadenöffnungen berücksichtigt oder die Ladenfront eine Breite von 10 m überschreitet.
7. An Bogengängen und Passagen dürfen Parallel-/Flachwerbeanlagen nur zwischen dem Scheitel der Bögen/Gewandung und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ihre Höhe ist auf maximal 0,40 m, die Länge je Ladenlokal auf 3,00 m begrenzt.

§ 15 Auslegerwerbeanlagen
1. Auslegerwerbeanlagen müssen rechtwinklig zur Fassade in horizontaler oder vertikaler Ausrichtung angebracht werden. Je Ladenlokal ist nur eine Anlage zulässig.
2. Auslegerwerbeanlagen sind nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster oder Fenstertüren des 1. Obergeschosses zulässig.
3. Auslegerwerbeanlagen dürfen maximal 1,00 m vor die Gebäudekante vortreten. Eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 m ist einzuhalten.
4. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage ist auf 0,80 m² begrenzt. Ihre Konstruktionsbreite darf maximal 0,25 m betragen.
5. An Gebäuden mit Bogengängen sind Auslegerwerbeanlagen zum öffentlichen Straßenraum hin unzulässig. In Bogengängen oder Passagen dürfen sie ein Maß von 0,40 m in der Höhe und 0,50 m² in der Fläche nicht überschreiten. Sie dürfen maximal 60 % der lichten Breite in Anspruch nehmen und nicht die straßenseitige Öffnung verdecken. Eine lichte Höhe von Mindestens 2,50 m ist einzuhalten.

§ 16 Beschränkung sonstiger Werbeanlagen
1. Werbung durch Zettel- und Bogenanschläge darf nur auf bauaufsichtlich genehmigten Anschlagflächen, wie Litfaßsäulen oder Schaukästen, angeracht werden. Andere für Zettel- und Bogenanschläge bestimmte Anlagen können zugelassen werden, wenn für die Zulassung ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Für vorübergehend aufgestellte Bauzäune können befristete Ausnahmen zugelassen werden.
2. Das Bekleben, Bestreichen, Verhängen oder Verstellen von Fenstern und Schaufenstern zu Werbezwecken ist unzulässig. Ausnahmsweise sind Beklebungen als Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder Logos mit einem zurückhaltenden oder fast transparenten Erscheinungsbild sowie eine undurchsichtige Gestaltung von Fassadenöffnungen durch Vorhänge, Stellwände oder Einzelwerbeträger mit einem Abstand von mindestens 0,30 m zur Scheibe zulässig. Flächige Ausführungen sind lediglich für Sonderaktionen für einen Zeitraum bis zu 8 Wochen zulässig. Bei Leerständen oder der Zwischennutzung leerstehender Ladenlokale sind Ausnahmen für nicht gewerbliche oder kulturelle Zwecke zulässig.
3. Spannbänder und Werbefahnen sind lediglich an Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmen für besondere Veranstaltungen und Schlussverkäufe sind zulässig.

§ 17 Sonstige Anlagen an Gebäuden und Fassaden
1. Antennen und Satellitenempfänger sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.
2. Nebenanlagen, wie Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen, sind so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht gesehen werden können.
3. Warenautomaten und Mitteilungskästen sind unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterplan des Kreises Coesfeld vom 13.05.2013 überein.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

....

Der Rat der Stadt hat am **26.09.2019** gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am **27.09.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

.... Bürgermeister .... Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am **26.09.2019** gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

.... Bürgermeister .... Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **05.10.2019** bis **05.11.2019** einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zugänglich gemacht.
Coesfeld, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister

Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW am ___ . ___ . _______ als Satzung beschlossen worden.
Coesfeld, den __ . __ . ____

.... Bürgermeister .... Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Coesfeld, den ___ . ___ . _______

.... Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ___ . ___ . _______ gem. § 10 des Baugesetzbuches ortsüblich 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 BauGB ist erfolgt.
Coesfeld, den __ .__ . ____

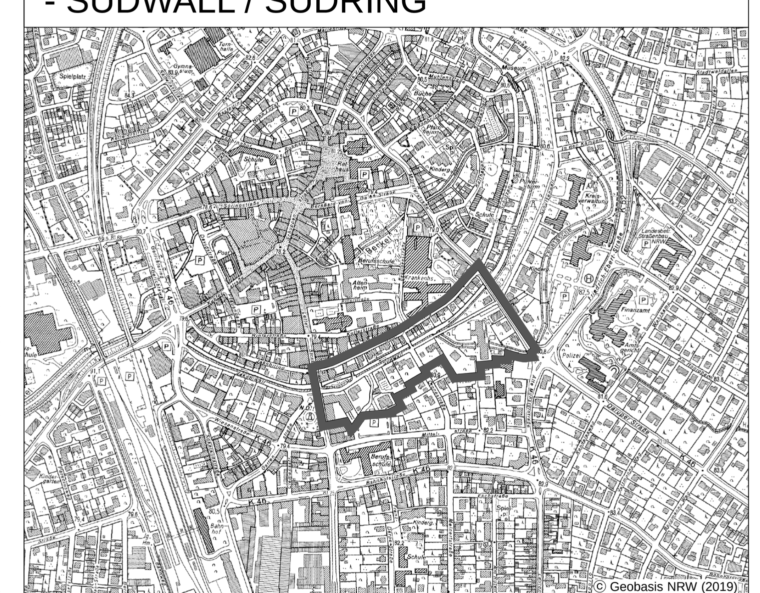
.... Bürgermeister

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 121/2.2

"COESFELDER PROMENADE"

- SÜDWALL / SÜDRING



PLANÜBERSICHT M 1 : 7.500

DATUM	30.09.2019
PL GR	147 / 89
BEARB.	CL/KW
M.	1 : 500

0 5 10 15 20 30 m

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
info@wolterspartner.de