ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- MK — Kerngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
- (0,7) — Geschoßflächenzahl GFZ

Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche

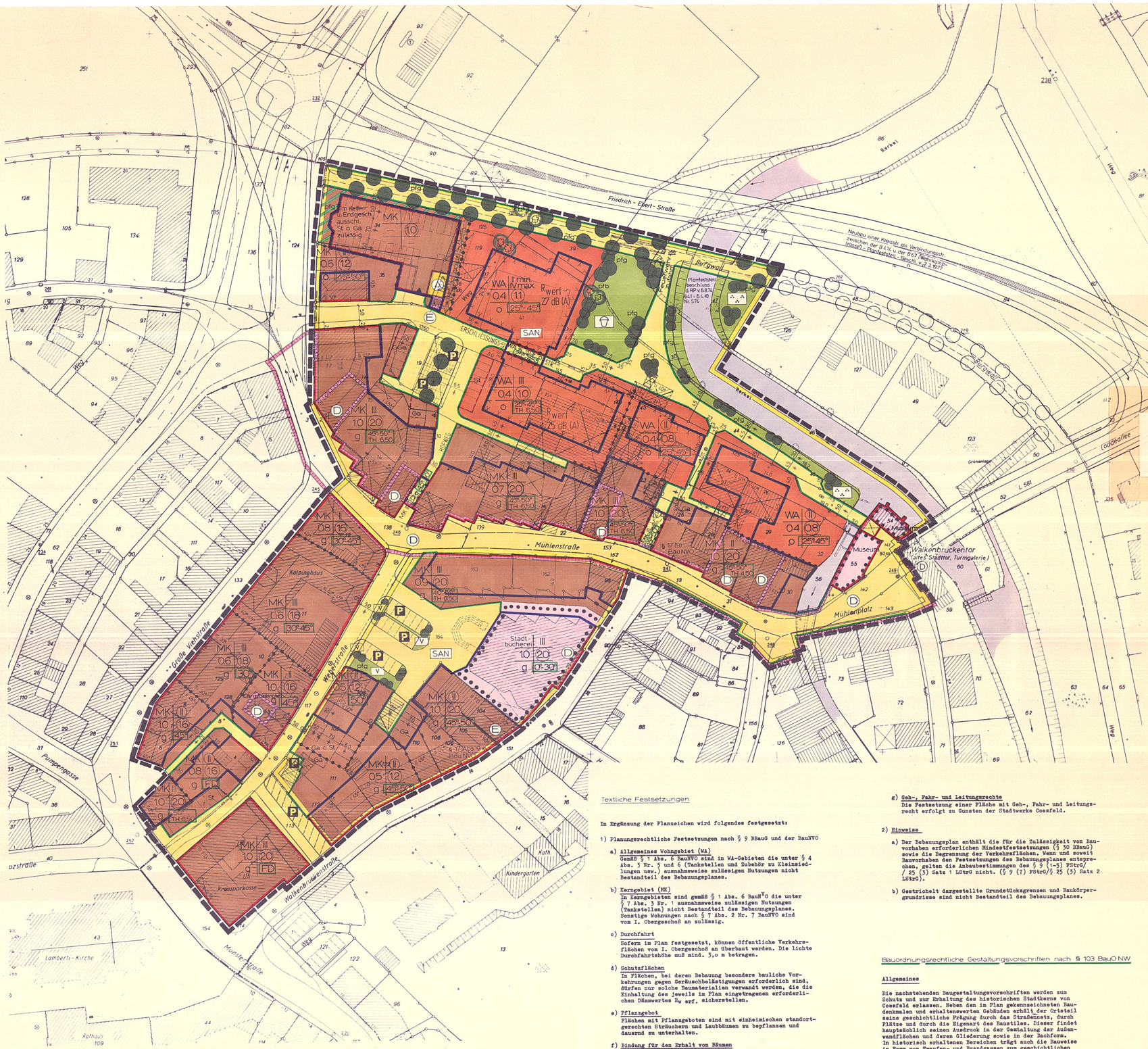
- O — offene Bauweise
- △ — nur Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Erdgesch. - öffentl. Verkehrsfläche oder Durchgang, ab 1. Obergesch. Bauland
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St Stellplätze
  - Ga Garagen
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
- ▲ Einfahrten
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gehweg öffentliche Fahrbahn Verkehrsflächen
- Fußgängerbereiche
- Straßenbegrenzungslinie
- P öffentliche Parkflächen
- V Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Versorgungsflächen hier Trafo
- öffentliche Grünflächen
- Parkanlagen
- Kinderspielplatz
- Wasserflächen
- Schutzflächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelästigungen erforderlich sind
- $R_{w\,erf}$ erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß n. d. VDI 2719
- pfg Pflanzgebot (flächenhaft) für Bäume u. Sträucher
- pfb Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- pfg Pflanzgebot für Baumreihen oder Baumgruppen
- gr, fr, lr mit einer Grunddienstbarkeit zu belastende Flächen gr Gehrecht, fr Fahrrecht, lr Leitungsrecht
- SAN Sanierungsgebiet (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- zu beseitigende bauliche Anlagen (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
- E erhaltenswerte Anlagen
- D Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Denkmalschutzbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder des Maßes der baulichen Nutzung

§ 103 BauONW

- 25° - 30° vorgeschriebene Dachneig.
- FD Flachdach
- TH 6,50 höchstzulässige Traufenhöhe über Erdgeschoßfußboden in Metern

Gebäudebestand (Zeichenvorschrift für Katasterkarten in NRW)

- Wohngebäude und öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Satteldach
- Walmdach
- II Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- 45° Dachneigung (vorh.)



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BBauG und der BauNVO

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
GemäS § 1 Abs. 6 BauNVO sind in WA-Gebieten die unter § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 (Tankstellen und Zubehör zu Kleinsiedlungen usw.) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Kerngebiet (MK)
In Kerngebieten sind gemäS § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind vom I. Obergeschoß an zulässig.

c) Durchfahrt
Sofern im Plan festgesetzt, können öffentliche Verkehrsflächen vom I. Obergeschoß an überbaut werden. Die lichte Durchfahrtshöhe muß mind. 3,0 m betragen.

d) Schutzflächen
In Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelästigungen erforderlich sind, dürfen nur solche Baumaterialien verwandt 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.

g) 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 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anhaubestimmungen des § 9 (1-5) FStrG/ / 25 (3) Satz 1 LStrG nicht. (§ 9 (7) FStrG/§ 25 (3) Satz 2 LStrG).

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 Baudenkmalen 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 Außenwandflächen 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.

1.4 Ausnahme
Im Kerngebiet (MK) nördlich der Mühlenstraße ist im Einzelfalle eine Überschreitung der höchstzulässigen Traufenhöhe bis auf höchstens 9,00 m über dem Erdgeschoßfußboden zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl 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 Straßenraumgestaltung, zu erhalten. Baudenkmäler sind in ihrer Äußeren Gestaltung zu belassen bzw. wieder herzustellen.
Ausnahmen hiervon sind in den Erdgeschossen von Geschäftshäusern für den Eingangs- und Ausstellungsbereich im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landeskonservator von Westfalen zulässig. In diesem Falle sind die Festsetzungen unter 1.2 b sinngemäß anzuwenden.
Diese Vorschriften gelten sinngemäß für erhaltenswerte Bauten.

1.2 Außenwandflächen
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 Außenwandflächen verwandt werden.
Holzverkleidungen sind nur in zurückgesetzten Ladeneingängen oder Passagen zulässig.
c) In den Obergeschossen sind die Fenteröffnungen 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 im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig,
1. um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen,
2. an Eckhäusern.
b) Geneigte Dachflächen müssen mindestens zu 2/3 der Gesamtfläche durch einheitliche Dacheindeckung geschlossen sein.
c) Die Höhe von Dachaufbauten über der Dachhaut darf 1,40 m nicht überschreiten.
d) Bei zurückgesetzten Dachgeschossen muß die Tiefe des Rücksprunges 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 braunen Sichtmauerwerk in einer Höhe von 0,50 m sowie Hecken erlaubt. Andere Einfriedigungen als Abschluß von Hofräumen oder als Sichtschutz sind aus gleichem Material bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

4) Hinweise
Die Änderung oder der Abbruch 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 Landeskonservators einzuholen.
Dies gilt auch für Vorhaben im direkten Sichtbereich dieser Anlagen.

Verfahren

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Coesfeld
- Planungsamt -

Coesfeld, 10.8.1979 i.A.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Pölling
Öffl. best. Vermessungsingenieur
Coesfeld, Öffentl. best. Vermess.-Ing.

Rechtsgrundlagen:
§§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10 und 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763). § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Änderungsverordnung vom 21.04.1970 (GVBl. S. 299). § 103 der Landesbauordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.07.1976 (GVNW S. 264) und des Ersten Funktionalreform-Ges. vom 11.07.1978 (GVNW S. 290). §§ 4 u. 28 der Gemeindeordnung NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV NW S. 594 / SGV NW S. 2023).

Der Rat hat am 17.12.1970 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
gez. Göcke Bürgermeister — gez. Kemper Ratsmitglied — gez. Freitag Schriftführer
Beglaubigt: Coesfeld, 28.4.1980

Die öffentliche Darlegung und Anhörung der Bürger gem. § 2a Abs. 2 BBauG ist am durchgeführt worden.
Coesfeld,
Der Stadtdirektor

Der Rat hat am 23.8.1979 diesen Bebauungsplan und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
gez. Vennes Bürgermeister — gez. Lensing Ratsmitglied — gez. Seggewiß Schriftführer
Beglaubigt: Coesfeld, 28.4.1980

Dieser Plan und die Begründung haben gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 29.10.1979 bis 29.11.1979 zu jedermann Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.
Coesfeld, 28.4.1980
Der Stadtdirektor

Der Rat hat am 17.1.1980 über die vorgebr. Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beraten und beschlossen, die berücksichtigten Anregungen und Bedenken in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Änderungen sind in karminrot eingetragen.
gez. Vennes Bürgermeister — gez. Bäcker Ratsmitglied — gez. Seggewiß Schriftführer
Beglaubigt: Coesfeld, 28.4.1980

Dieser Plan ist vom Rat gem. § 10 BBauG in Verbindung mit den §§ 4 und 28 GO NW am 17.1.1980 als Satzung beschlossen worden.
Diese Gestaltungssatzung ist vom Rat am 17.1.1980 gemäß § 103 BauO NW beschlossen worden.
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 11.7.1980 AZ. 35.2.1-5.2.3 - genehmigt worden.
Münster, 11.7.1980
Der Regierungspräsident im Auftrag
Reg.-Baurat

Diese Gestaltungssatzung wurde gemäß § 103 in Verb. mit § 77 BauO NW mit Verfügung vom genehmigt.
Coesfeld, den 22.7.1980
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verw.-Behörde
Im Auftrag
Ltd. Kreisbaudirektor

Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 11.7.1980 und die Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 103 BauO NW durch den Oberkreisdirekt vom 22.7.1980 sind am 13.8.1980 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis auf Ort u. Zeit der öffentlichen Auslegung. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 u. 2 und 155a ist erfolgt.
Coesfeld, 28.8.1980
Bürgermeister

STADT COESFELD

Bebauungsplan Nr. 3

"Neuordnung der Innenstadt"

Maßstab 1:500
Gemarkung Coesf. Stadt
Flur 25

1 Ausfertigung