

Textliche Festsetzungen

für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Neuordnung der Innenstadt“ und in den Bebauungsplan aufgenommene Gestaltungsfest- setzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB (rechtskr. 18.07.2011)

Es ist die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 anzuwenden.

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- a) Im gesamten Bebauungsplan ist in Kerngebieten gem. § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – nicht zulässig.
- b) Durchfahrten sind vom I. Obergeschoss an in Anpassung an die Nachbargebäude zu überbauen, wobei eine lichte Durchfahrtshöhe von 3 m nicht überschritten werden darf.
- c) In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses „sonstige“ Wohnungen zulässig.
- d) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist in Kerngebieten die nach § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen, die nicht unter den Absatz 2 Nr. 6 und Nr. 7 fallen) für das Erdgeschoss der Gebäude, die an die Letter Straße, Schuppenstraße und Bernhard-von-Galen-Straße angrenzen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, für alle übrigen Gebäude und Geschosse jedoch allgemein zulässig.
- e) Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- f) Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Anlagen für Kleintierhaltung) nicht zulässig.
- g) Im Bereich der Fußgängerzone sind im Erdgeschoss Abweichungen von den Baulinien bzw. Baugrenzen zulässig, und zwar in folgendem Umfang:
 - Vordächer dürfen die Baulinie bzw. Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe der auskragenden 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 v. H. der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
Die Vorschriften der BauO NW vom 1. März 2000, insbesondere § 6 (Abstandflächen) und § 19 (Verkehrssicherheit), bleiben unberührt.

Hinweis

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Coesfeld. Die vorgenannte Vorschrift ist anzuwenden.

Das Gebiet befindet sich im Kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.

Bei Eingriffen in den Baugrund ist zwei Wochen vor Baubeginn die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

1.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Allgemein

Alle baulichen Veränderungen und Umbauten, insbesondere für die dritte Geschossebene haben sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe in die Ausbildung des vorhandenen Gebäudes bzw. der vorhandenen Umgebung einzufügen.

1.2 Außenwandflächen

- Für die Fassadengestaltung wird rotes bis braunes Sichtmauerwerk festgesetzt. Bestehende Putzbauten bleiben davon unberührt.
- Zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 20% der gesamten Außenwandflächen verwandt werden.
- In den Obergeschossen sind die Fensteröffnungen in hochrechteckiger bis quadratischer Form auszuführen.

1.3 Dachform

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,
 - um eine bessere Anbindung des Firstes an das Nachbargebäude zu erreichen.
 - an Eckhäusern.
- b) Die Höhe von Dachaufbauten über der Dachhaut darf senkrecht gemessen 1,90 m nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zum Giebel muss mind. 1,50 m betragen. Zusätzlich muss ein horizontal gemessener Abstand von der Traufe von min. 0,25 m eingehalten werden.
- c) Dachaufbauten im Spitzbodenbereich sind nicht zulässig. Generell muss der Abstand von Dachaufbauten zum First lotrecht gemessen mind. 1,00 m betragen.
- d) Dacheinschnitte, Dachrücksprünge, Zwerchgiebel und Balkone, sowie Dachflächenfenster im Bereich des Spitzbodens sind auf der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite unzulässig. Ausgenommen davon sind notwendige Ausstiegsluken.

1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel und Betondachsteine im Farbton rot oder braun zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

2.) Vorschriften über Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Kuchen- und Ritterstraße sind als Einfriedung nur Mauern aus Sandstein oder aus dunkelrotem bis braunem Sichtmauerwerk in einer Höhe von 0,50 m sowie Hecken erlaubt.