

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 - 7) BauNVO)

1.1 Mischgebiet

- 1.1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 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.
- 1.1.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 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) unzulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten Mischgebiete mit der Bezeichnung MI 1 und MI 2 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.

1.2 Kerngebiet

- 1.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete die gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.
- 1.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Kerngebiete die gem. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen, die nicht unter § 7(2) Nr. 5 BauNVO fallen) unzulässig.
- 1.2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 1 im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- 1.2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten Kerngebiete mit der Bezeichnung MK 2, MK 3 und MK 4 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung 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 Traufhöhen (TH) sowie die Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen sind in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Als Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. mit Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach. Die Beschränkung gilt nicht für Dachausbauten, Zwerchdächer, Zwerchgiebel und Hausvorbauten. Die Traufhöhe bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut 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.

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 150-1 "Innenstadt – Bereich Davidstraße"

2.2 Grundflächenzahl

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO)

- 2.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 ist eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 2 und MI 3 ist eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,9 zulässig.
- 2.2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) BauNVO ist in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 5 ist eine Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ von 0,8 zulässig.

3. GRÜNFLÄCHEN

(gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)

- 3.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzten Flächen sind einheitlich mit standortgerechten Hecken (gem. Pflanzliste A) durchgehend zu bepflanzen. Weiterhin ist diese Fläche mit standortgerechten Bäumen (je 25 m² Pflanzfläche ist 1 Baum gem. Pflanzliste B zu pflanzen) zu bepflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Pflanzliste A: Hecken – 3xv (dreimal verpflanzt)

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Rotbuche - *Fagus sylvatica*

Liguster – *Ligustrum vulgare*

Eibe – *Taxus baccata*

Pflanzliste B: Bäume

Säulen-Eiche – *Quercus robur* 'Fastigiata'

Winterlinde – *Tilia cordata* 'Rancho'

- 3.2 Von der Festsetzung Nr. 3.1 darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich begründet ist und sich auf einen untergeordneten Teil (max. 10 % der festgesetzten Fläche) der als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartennutzung“ festgesetzten Flächen bezieht.
- 3.3 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.
- 3.4 Innerhalb der als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ festgesetzten Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB mindestens 10 standortgerechte Bäume (gemäß Pflanzliste C) zu pflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Pflanzliste C: Bäume

Apfelbaum – *Malus* 'Evereste'

Apfelbaum – *Malus* 'Golden Hornet'

Apfelbaum – *Malus* 'Butterball'

Apfelbaum – *Malus* 'Sylvestris'

4. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO sowie §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Gebäude (aller Art), Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO (mit Ausnahme von Einfriedungen), Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „öffentlicher Parkplatz“

Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ (P) wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze) festgesetzt.

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „öffentlicher Fuß- und Radweg“

Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ wird als Fläche für öffentliche Fuß- und Radwege festgesetzt.

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Teilbereich A

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (Teilbereich A, rote Umgrenzungslinie fungiert zugleich als unterirdische Baugrenze der Tiefgarage) sind oberhalb der Geländeoberfläche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen (Tiefgarage) zulässig.

Teilbereich B

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (Teilbereich B, rote Umgrenzungslinie fungiert zugleich als unterirdische Baugrenze der Tiefgarage) sind im ersten Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen (Tiefgarage) zulässig.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt einzuhalten:

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 150-1 "Innenstadt – Bereich Davidstraße"

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches R'w,ges = 35 dB

Bürräume und Ähnliches R'w,ges = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches R'w,ges = 40 dB

Bürräume und Ähnliches R'w,ges = 35 dB

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB

1. Stellung baulicher Anlagen

Für die Baukörperstellung sind nur die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 150/1 „Innenstadt – Bereich Davidstraße“ festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Abweichend hiervon können für die Hauptbaukörper bei Eckgrundstücken und untergeordnete Bauteile auch andere Firstrichtungen zugelassen werden, sofern das städtebauliche Bild nicht beeinträchtigt wird. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2. Außenwandflächen

- a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem bis braunem Sicht- / Verblendmauerwerk (mit nicht glänzender Oberfläche) in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) auszuführen:

2013 Perlorange

3002 Kaminrot

3003 Rubinrot

3004 Purpurrot

3005 Weinrot

3009 Oxidrot

3011 Braunrot

8004 Kupferbraun

8012 Rotbraun

Bestehende Putzbauten bleiben davon unberührt.

- b) Zur Gliederung und Gestaltung einzelner Gebäudeteile dürfen andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von max. 10% der gesamten Außenwandflächen verwandt werden.

3. Dachformen

Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

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.

4. **Dacheindeckung**

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den folgenden Farbtönen (entsprechend RAL Farbbregister „Edition 2010“) einzudecken:

2001 Rotorange

2010 Signalorange

3003 Rubinrot

3009 Oxidrot

3013 Tomatenrot

3016 Korallenrot

8012 Rotbraun

5. **Dacheinschnitte, Dachaufbauten**

Dacheinschnitte oder Dachrücksprünge sind auf der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten, die zum öffentlichen Straßenraum liegen, darf 60 % der Dachbreite nicht überschreiten.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m Abstand von der seitlichen Giebelwand entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mindestens 1,50 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

6. **Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Straßen-, Grün- und Wasserflächen im Planungsgebiet sind Einfriedungen nur in Form von heimischen, ortstypischen Hecken zulässig. Zäune oder Mauern sind hier in der Höhe der Einfriedung (Hecke) hinter den Hecken – von den öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar – zulässig. Zur Anpflanzung der Hecken sind nur heimische Arten, wie Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

7. **Abfall- / Wertstoffbehälter**

Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt oder eingehaust auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.

B HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. Einrichtungen von archäologischem Interesse vorliegen. Der LWL – Archäologie für Westfalen (Außenstelle Münster) ist daher in allen nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren, unter Maßgabe des Erfordernisses aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, möglichst frühzeitig zu beteiligen.

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 ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld (der Unteren Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von 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 Baubeginn von Bauvorhaben mit Bodeneingriff ist das Grundstück daraufhin zu prüfen.

4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Coesfeld im Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Markt 8, 48653 Coesfeld eingesehen werden.

5. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Fledermausarten sind potenzielle Fledermaus-Quartierbäume unmittelbar vor ihrer Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Falls ein Besatz vorliegt, sind Fällarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen haben.
- Sollten trotz aller Vorsichtsmaßnahmen während Fällmaßnahmen oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Eine fledermauskundige Person ist hinzuzuziehen, die ggf. verletzte Tiere fachgerecht versorgen kann. Die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei Gebäudeumbau- und abbruchvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren die Betroffenheit von Fledermäusen oder Gebäudebrütern durch das jeweilige Vorhaben zu prüfen.

Die die Umgestaltungsmaßnahmen an der Berkel betreffenden Artenschutzbelange sind Gegenstand des wasserrechtlichen Genehmigungs-/Planfeststellungsverfahrens und werden hier abschließend geregelt. In diesem Zusammenhang vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung der Entwertung von Jagdhabitaten der Fledermausarten werden nachstehend nachrichtlich aufgeführt:

- Im Bereich der Gestaltungsmaßnahmen an der Berkel ist eine möglichst dezente Beleuchtung

Stadt Coesfeld

Bebauungsplan Nr. 150-1 "Innenstadt – Bereich Davidstraße"

vorzusehen. Es sollte eine gerichtete Anstrahlung nur der tatsächlich benötigten Fläche erfolgen und die Beleuchtung der Wasserflächen und Uferbereiche vermieden werden. Idealerweise ist die der Inszenierung der Brücken, Stege etc. dienende Beleuchtung ab 0:00 Uhr abzuschalten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Auf die naturschutzfachlichen Empfehlungen des LANUV NRW für künstliche Lichtquellen (GEIGER ET AL., 2007) wird verwiesen.

- Installationen in der Gewässersohle (Stepstones etc.) sind möglichst konzentriert an wenigen Stellen (nicht über den gesamten Gewässerabschnitt) anzulegen.

6. **GEWÄSSERUNTERHALTUNG**

Hinweis auf § 39 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Gewässerunterhaltung):

(1) Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungslast). Zur Gewässerunterhaltung gehören insbesondere:

1. die Erhaltung des Gewässerbettes, auch zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses,
2. die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation, sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss,
3. die Erhaltung der Schiffbarkeit von schiffbaren Gewässern mit Ausnahme der besonderen Zufahrten zu Häfen und Schiffsanlegestellen,
4. die Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers insbesondere als Lebensraum von wild lebenden Tieren und Pflanzen,
5. die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht.

7. **GESTALTUNGSSATZUNG INNENSTADT**

Die aktuell rechtskräftige Gestaltungssatzung 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 Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr (Markt 8, 48653 Coesfeld / aktueller Ansprechpartner: Martin Richter, Zimmer 308).