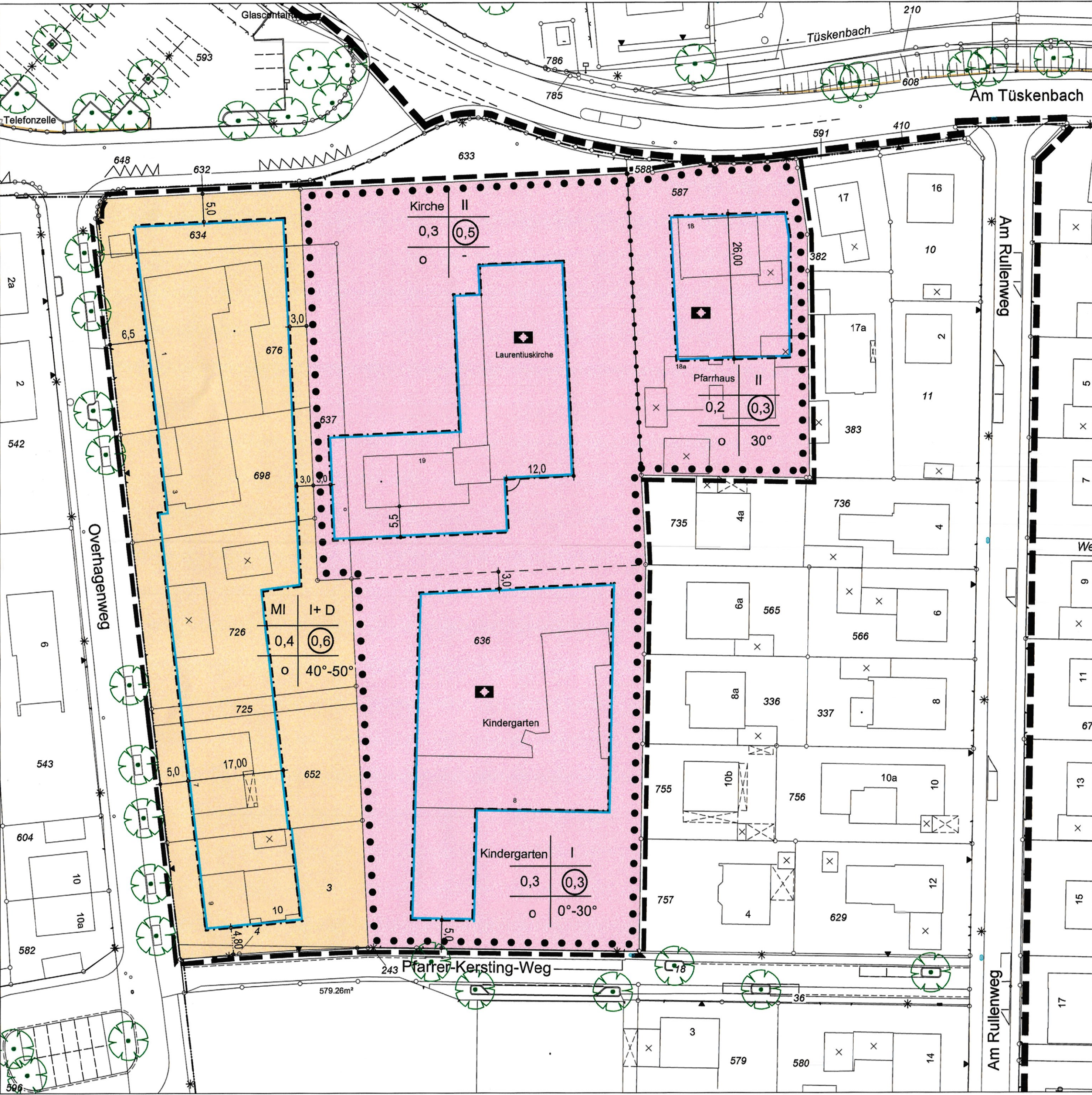
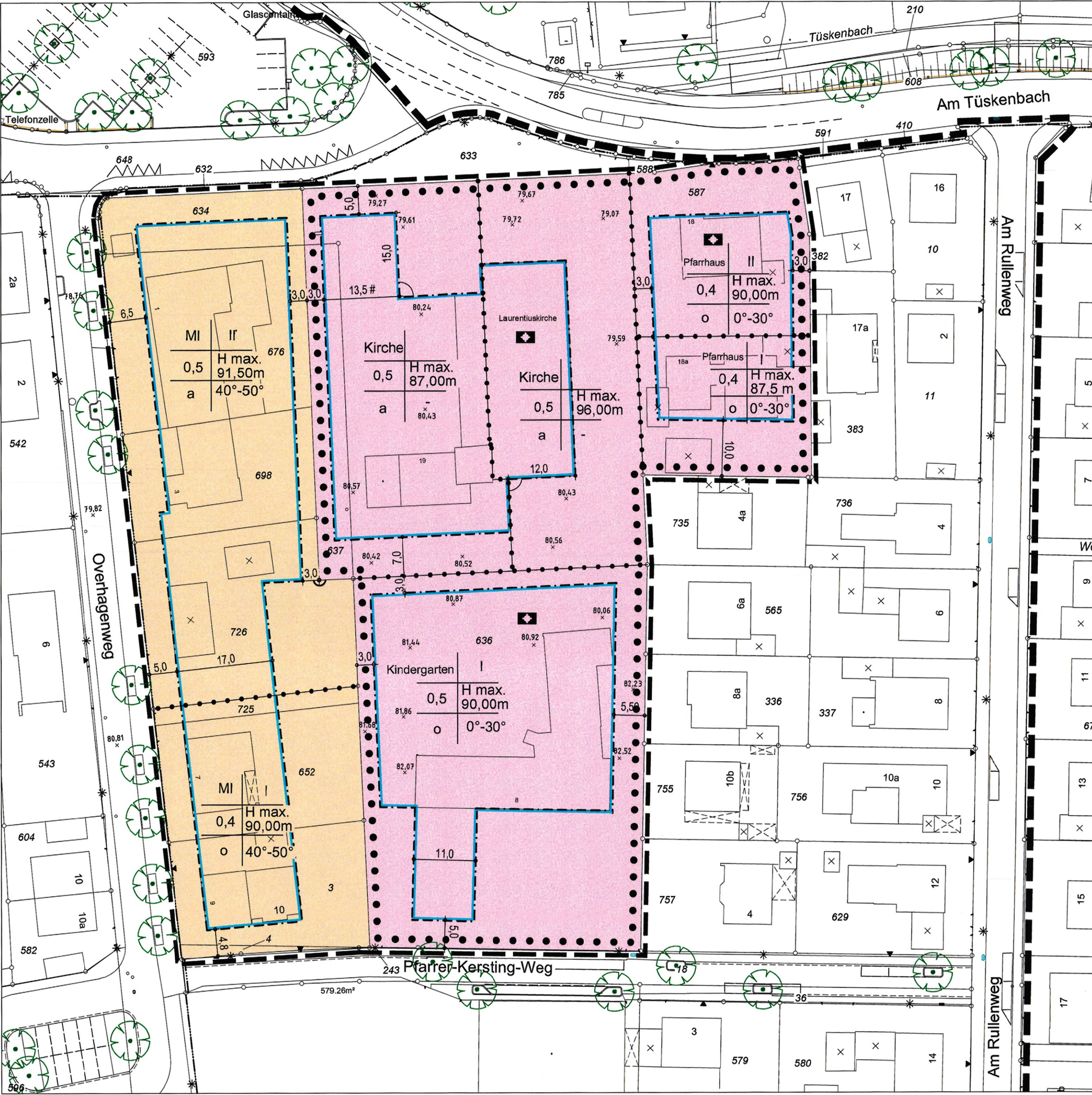


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 70 „Overhagenweg I“



4. Änderung B-Plan Nr. 70 „Overhagenweg I“



Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Overhagenweg I“

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 (5-10) BauNVO
- 1.2 „Mischgebiet“ nach (§ 6 BauNVO)
- Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO) unzulässig.
- Im Mischgebiet ist die gemäß § 6 (3) sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO) unzulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Höhe baulicher Anlagen
- Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauNVO sind. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen durch den an der Kirche vorhandenen Turm ist zugelassen.
- 1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In den Bereichen für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gem. Landesbauordnung NW einzuhalten.
- 1.5 Garagen, Carports, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; § 14 BauNVO)
- In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, Carports, und Nebenanlagen nicht zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB
- 1.6 Gestaltung der Baukörper
- a) Firstrichtung, Firsthöhe
- Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebendach und dem Hauptdach ist ein Abstand von mind. 1,50m (lotrecht gemessen) einzuhalten.
- b) Dachform und Dachneigung
- Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.
- c) Dacheinschnitte und Dachaufbauten
- Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchdächer dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der gebelstseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (lotrecht gemessen) einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Dachneigungen unter 30° Dachneigung nicht zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.
- 1.7 Materialien und Farbgebung
- Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk oder Putz bestehen. Andere Materialien sind bis zu einem Fassadenteilungsanteil bis zu 30 % zugelassen.
- a) Wohngebäude
- Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.
- b) Garagen und andere Nebengebäude
- Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Anliegender Gebäude Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.
- 1.8 Einfriedigungen / Aufschüttungen und Abgrabungen
- In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken sowie transparente Zäune einigebunden in Hecken-zulässig. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.
- 1.9 Abfallbehälter
- Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegründet auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.
- 1.10 Werbeanlagen
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen zur Eigenwerbung bis zu einer Größe von 4,0 m² zulässig. Akustische, mit wechselndem Licht beleuchtete oder bewegte sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen auf oder oberhalb der Dachflächen ist ausgeschlossen.

Hinweise

a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

b) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfund, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler unverzüglich anzuzeigen. Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 38159 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Zeichenerklärung

§ 9 Bau GB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

90.00 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen ü. NNH
0,4 Grundflächenzahl GRZ
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise Baugrenze

Gemeinbedarfsfläche

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

§ 86 BauO NW

0°-30° festgesetzte Dachneigung Firstrichtung

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

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

X 82.07 Höhenangaben über NNH (Normalhöhen-Null)

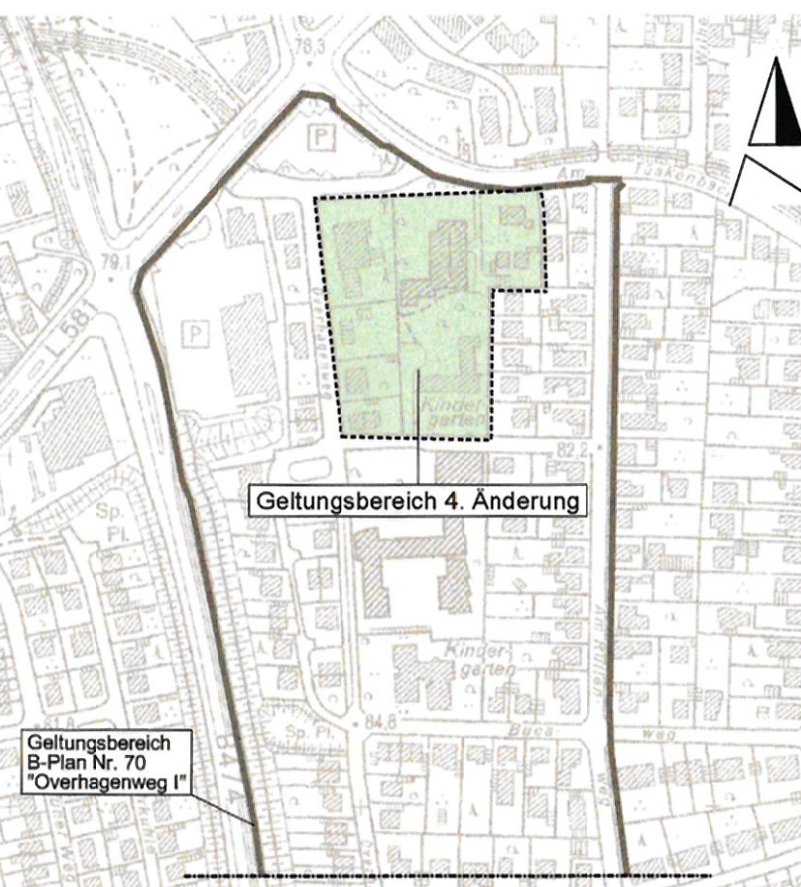
Bebauungsplan Nr. 70

„Overhagenweg I“

4. Änderung

Maßstab 1:500

Ausfertigung



Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, 10.09.2009 i.A. [Signature]
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand von Juli 2008.

Coesfeld, 01.02.2010 öffentl. best. Verm.-Ing. [Signature]

Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 153), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- § 86 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der z.Zt. gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 686) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landesvermessungsgesetz (LVG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1985 (GV NW S. 928) in der z.Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am 10.09.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

[Signature]
Bürgermeister Schriftführer

Der Rat hat am 10.09.2009 diesen Änderungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

[Signature]
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2009 bis 23.10.2009 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Änderungsplan aufgenommen worden.

Coesfeld, 26.10.2009
Der Bürgermeister [Signature]

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb. mit den §§ 7 und 41 GO NW am 17.12.2009 als Satzung beschlossen worden. Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Änderungsplan aufgenommen worden.

[Signature]
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Änderungsplan wird hiermit ausfertigt.

Coesfeld, 28.01.2010
Bürgermeister [Signature]

Der Änderungsplan ist am 01.02.2010 gemäß § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Änderungsplan in Kraft getreten. Der Hinweis auf die Vorschriften des § 44 BauGB und des § 215 BauGB ist erfolgt.

Coesfeld, 01.02.2010
Der Bürgermeister [Signature]