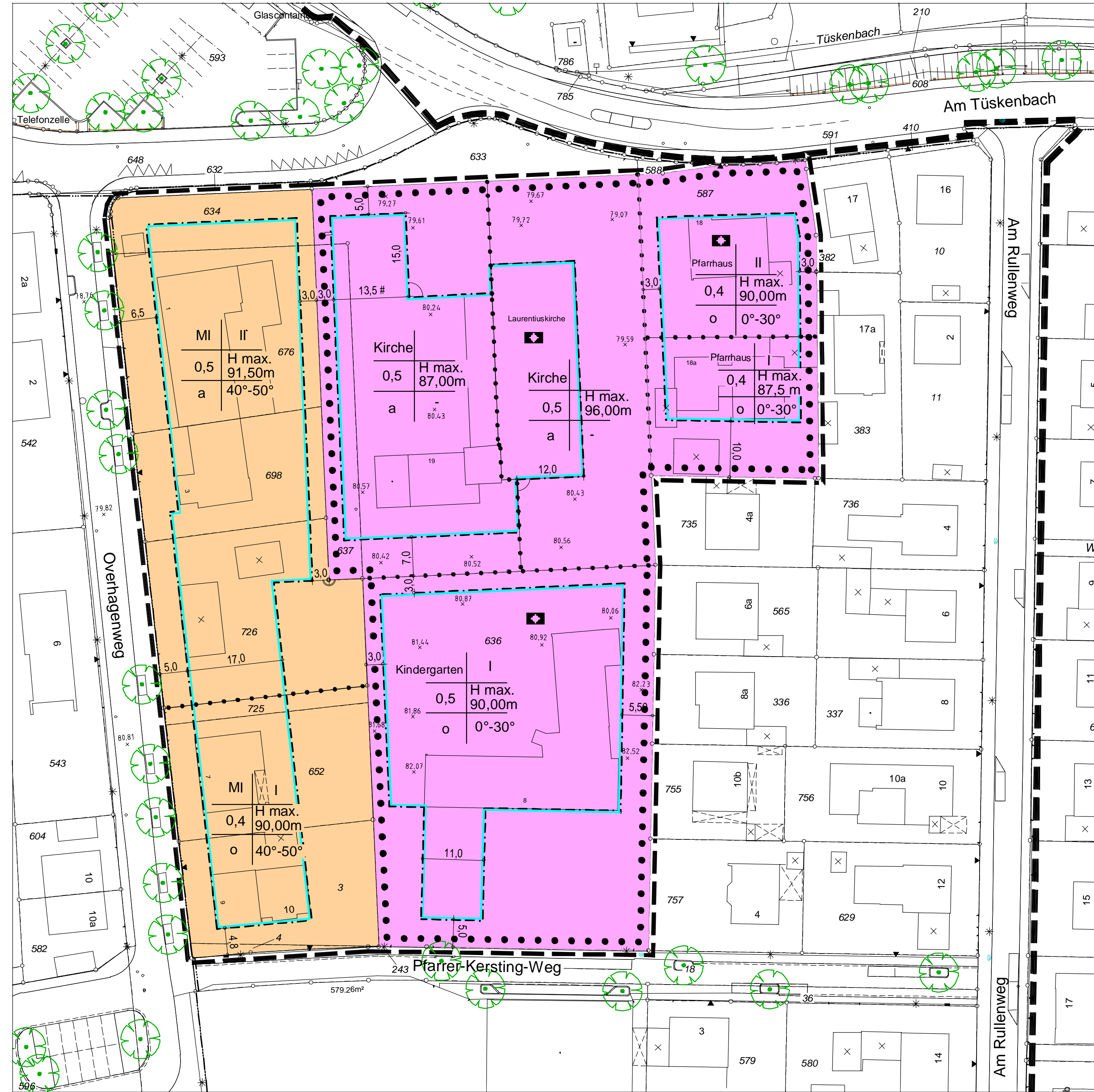
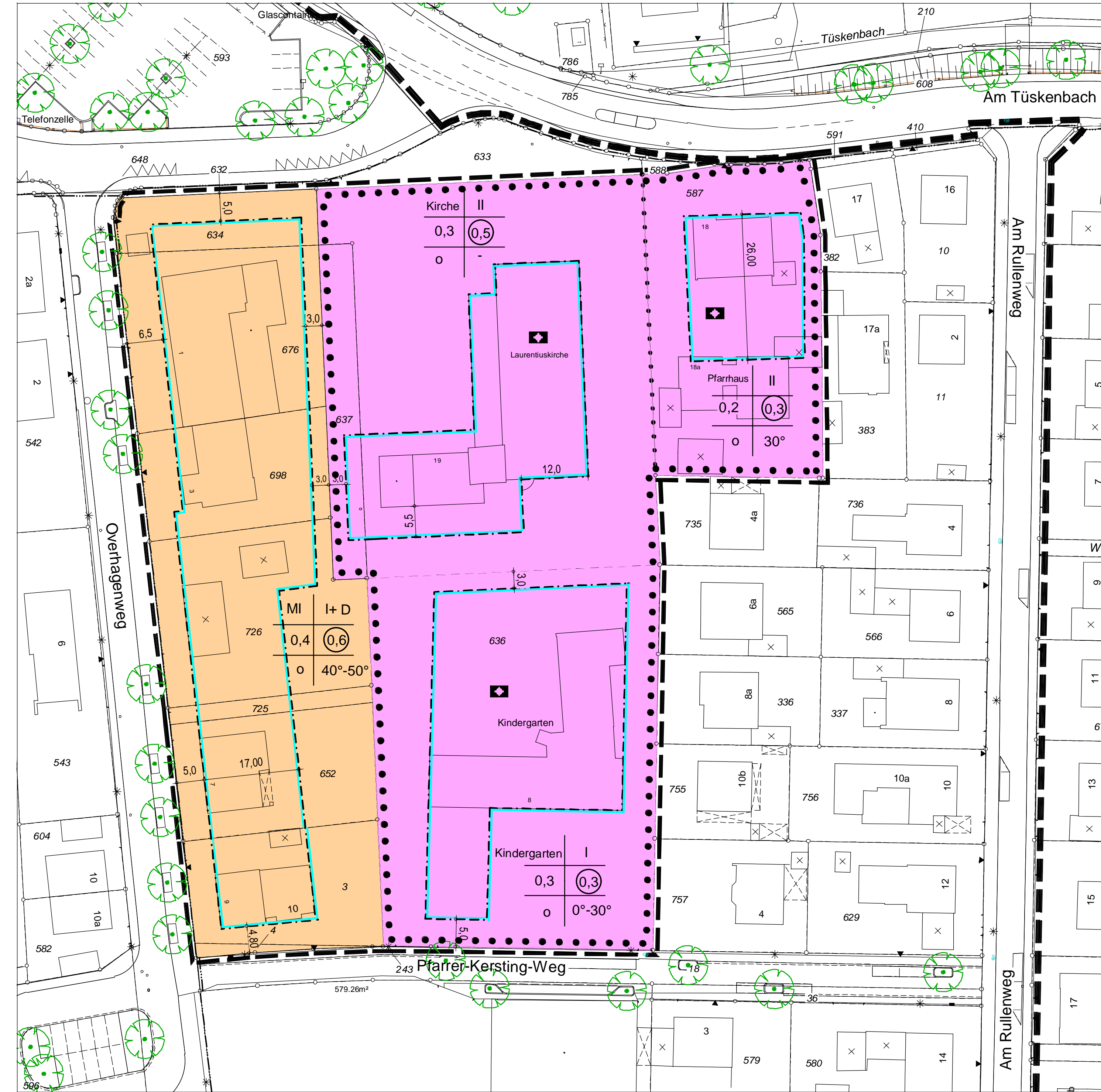


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 70 „Overhagenweg I“

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**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 (5-10) BauNVO
 - 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.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen
Festgesetzt wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). 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.
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.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, Carports, und Nebenanlagen nicht zulässig.
 - Baurichtungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB
 - Gestaltung der Baukörper
a) Firstrichtung, Firsthöhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung, Firsthöhe und Traufhöhe einzuhalten. Zwischen dem Nebenfirst und dem Hauptfirst ist ein Abstand von mind. 1,50m (torecht 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 gebäudeseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (torecht 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.
 - Materialien und Farbgebung
Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Mauerwerk oder Putz bestehen. Andere Materialien sind bis zu einem Fassadenflächenanteil 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 dem zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Aneinandergebauete Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.
 - 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 eingebunden in Hecken zulässig.
Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hartriegel, Liguster, Eibe und Feldahorn zu verwenden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.
 - Abfallbehälter
Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegründet auf dem Grundstück so unterzubringen, dass diese von der Erschließungsstraße nicht sichtbar sind.
 - 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

- Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben Einzelurde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist gem. Denkmalschutzgesetz der Stadt Coesfeld als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Zeichenerklärung

§ 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Mi Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

90,00 m	max. zulässige Höhe baulicher Anlagen ü.NHN	Baugrenze	Geschosszahl
0,4	Grundflächenzahl GRZ	GRZ	H max.
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Bauweise	Dachneigung

Bauweise

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise — Baugrenze

Gemeinbedarfsfläche

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Grenze des Änderungsbereiches
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 86 BauO NW

0°-30° festgesetzte Dachneigung Firstrichtung

Zeichenvorschriften für Katasterkarten in NRW

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

X 82,07 Höhenangaben über NHN (Normalhöhen-Null)



Entwurf und Bearbeitung:

Der Bürgermeister
Fachbereich 60
Planung - Bauordnung - Verkehr

Coesfeld, i.A.

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, öffentl. best. Verm.-Ing.

Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
- § 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. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1986 (GV NW S. 926) in der z.Zt. gültigen Fassung

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

Bürgermeister Schriftführer

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

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Coesfeld,
Der Bürgermeister

i.A.

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

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Änderungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Coesfeld,
Bürgermeister

Bürgermeister

Der Änderungsplan ist am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, bei welcher Stelle der Plan während der Dienstzeiten 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,
Der Bürgermeister

i.A.

Bebauungsplan Nr. 70

„Overhagenweg I“

4. Änderung

Maßstab 1:500 Ausfertigung

Coesfeld

