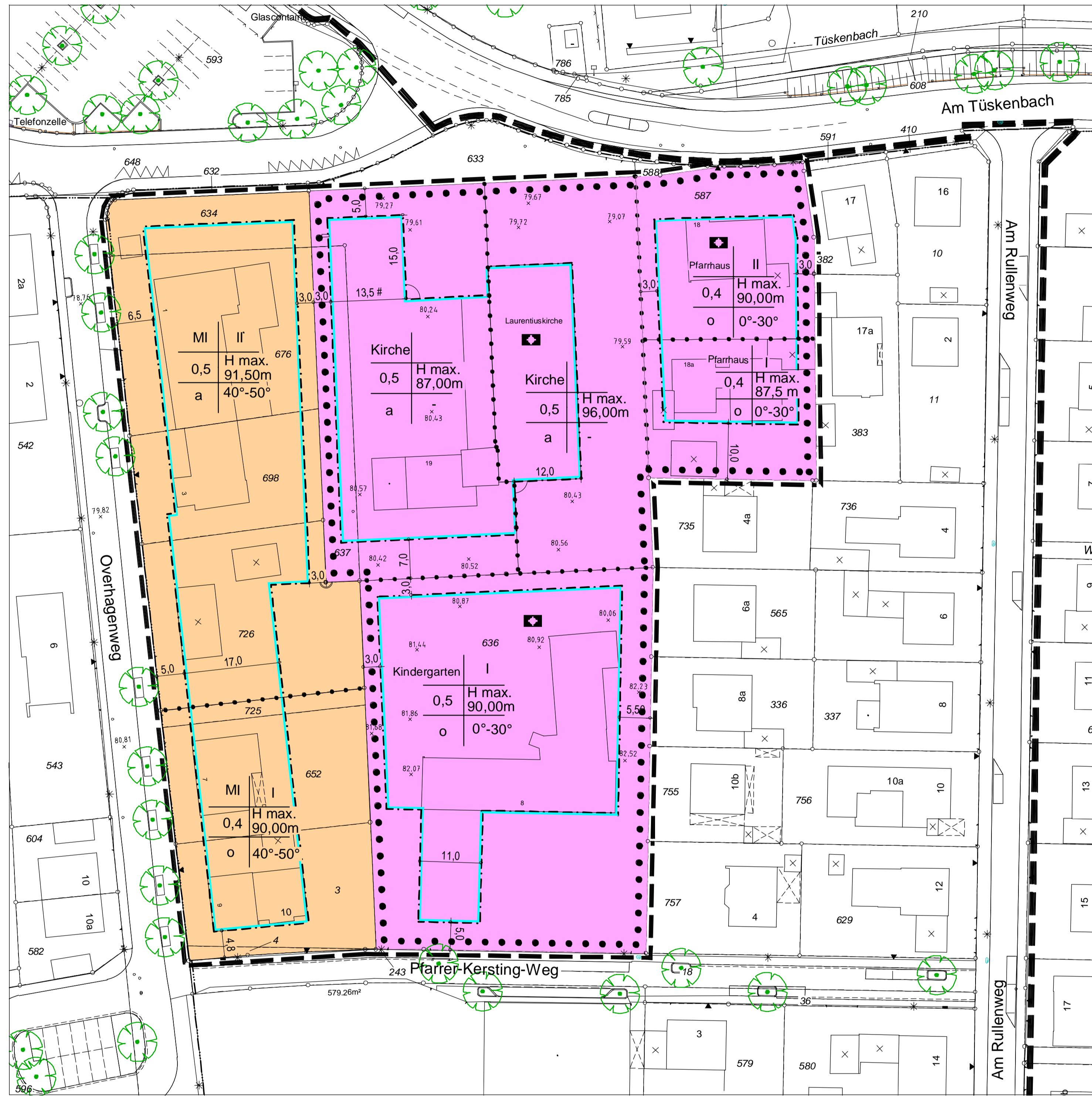
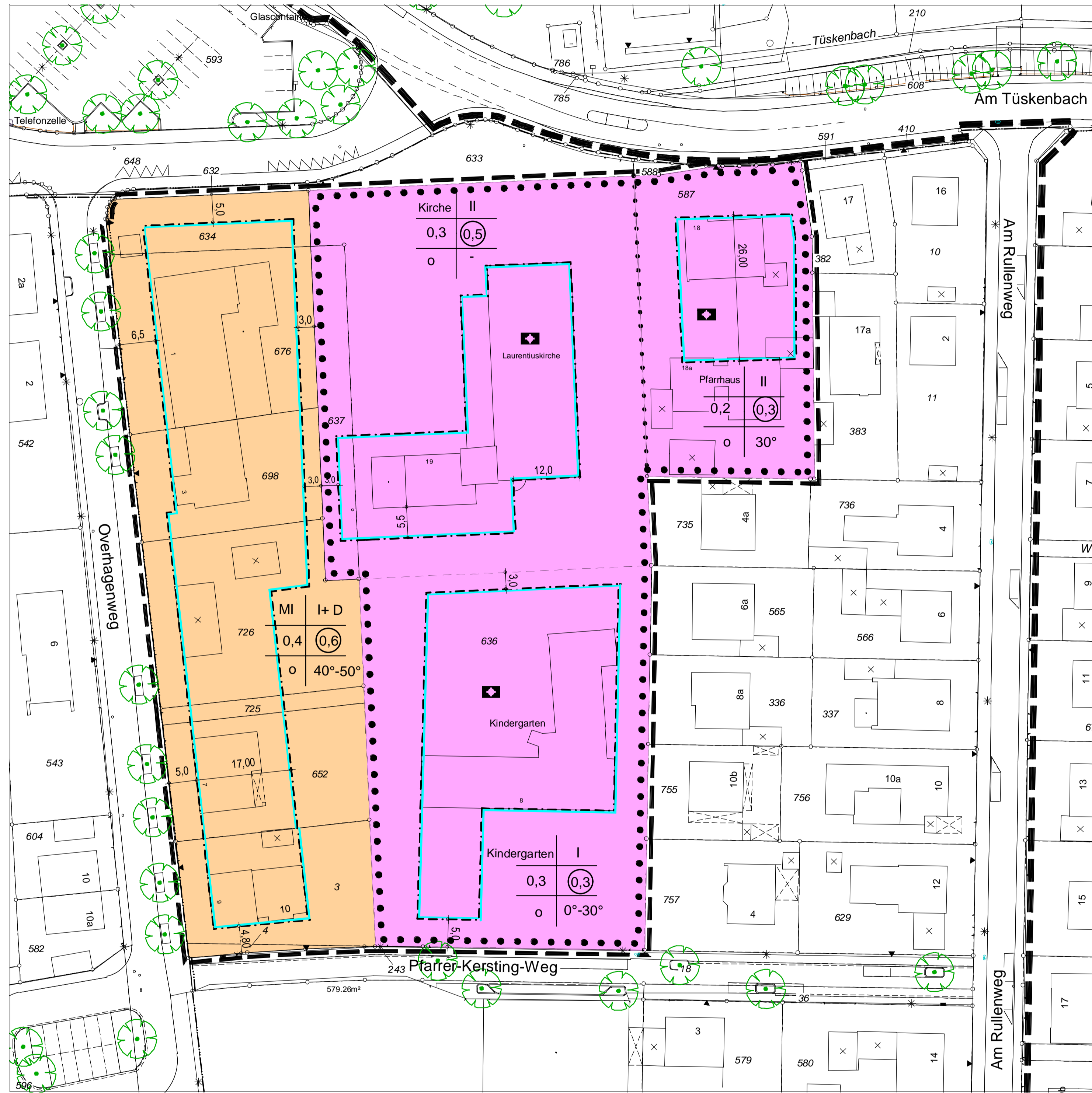


Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 70 „Overhagenweg I“

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 22.01.1990**
- 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 (NN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2 (2) Bau-ONW sind. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen durch den an der Kirche vorhandenen Turm ist zulässig.
 - 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.
 - 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.
- Bauordnungrechtliche Gestaltungs Vorschriften nach § 86 der Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 BauGB**
- Gestaltung der Baukörper
 - 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 (streicht gemessen) einzuhalten.
 - 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.
 - Dacheinschnitte und Dachaufbauten
Dacheinschnitte, Dachaufbauten und Zwerchdächer dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der gegenüberliegenden Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,5 m zum First (streicht 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 Spitzbodennähe 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.
 - Wohngebäude
Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.
 - 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. Anreihengebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geeigneten 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 Heide, 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 Werbeanlagen nur in Form von bis zu einer Größe von 4,0 m² zulässig. Akustische, mit wechsellicht 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 Einzel- und Mehrfachgräben) 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 Bodenkundliche unverzüglich anzuzugeben. Erste Erdarbeiten sind 2 Wochen vor Beginn der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - Brüderichweg 35, 38 159 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 DStCh 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.NHN	Baugrenzlinie	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

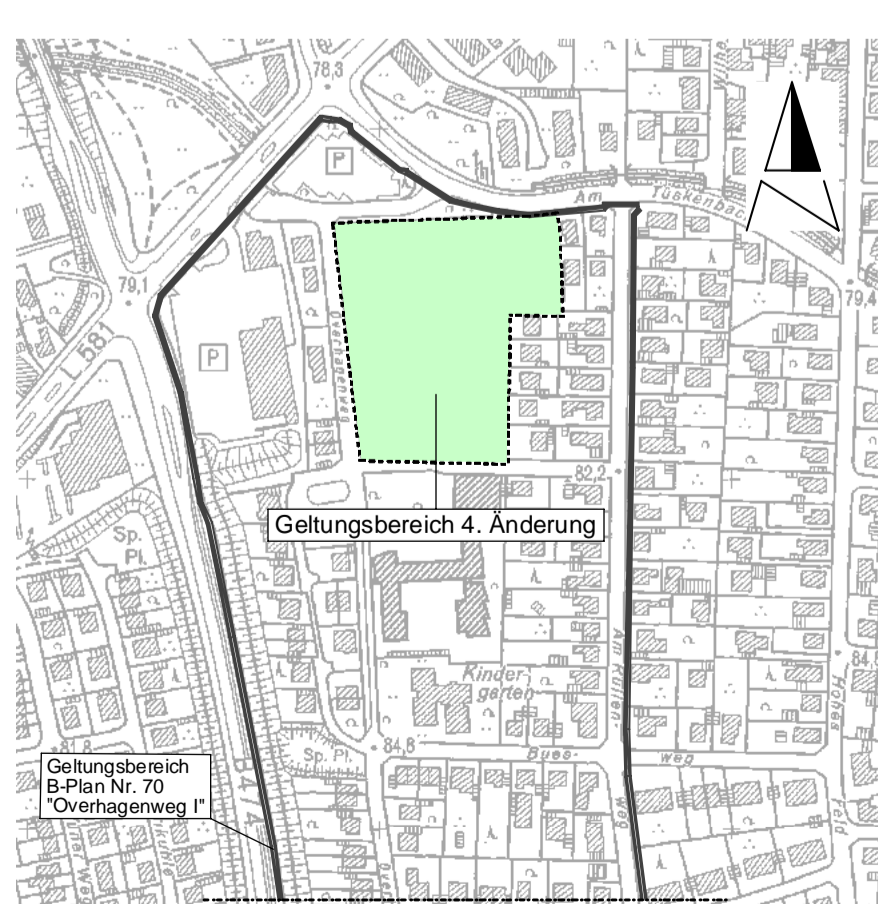
§ 86 BauO NW

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 NNH (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 23.01.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2009 (BGBl. I S. 3016)
- 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. 668) in der z.Zt. gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1986 (GV NW S. 362) in der z.Zt. gültigen Fassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am _____ diesen Änderungs-
planentwurf und seine öffentliche Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

_____ Bürgermeister
_____ Schriftführer

Der Rat hat am _____ diesen Änderungs-
planentwurf 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
ausgelegen.

Coesfeld,
Der Bürgermeister

i.A. _____

Dieser Plan ist vom Rat gemäß § 10 BauGB in Verb.
mit den §§ 7 und 41 GO NW am
_____ als Satzungsbeschluss 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,
Der Bürgermeister

i.A. _____

Der Änderungsplan ist am _____ gemäß
§ 10 BauGB ortsüblich 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 ge-
setzt. 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

