

Textliche Festsetzungen

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Overhagen Weg 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, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Im Mischgebiet ist die gemäß § 6 (3) sonst ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten 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 (NHN). Die Höhenbegrenzung gilt auch für Anlagen, die keine Gebäude i. S. von § 2(2) BauONW 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 Nebenfirst und dem Hauptfirst 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 giebelseitigen 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 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 den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Aneinandergebaute 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 als transparente Zäune -eingebunden in Hecken- zulässig.

Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Ligusta, Eibe und Feldahorn zu verwenden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

1.9 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt 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 (Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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.

Erste Erdbewegungen 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.