

Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2021 bis 02.03.2021 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2021 bis 02.03.2021 Stellungnahmen eingeholt.

Offen, den _____

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Ofen am _____ als Satzung beschlossen worden.

Offen, den _____

Bürgermeister

Ausfertigung und Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan wurde am _____ ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Offen, den _____

Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurfsbearbeitung

Stadt Ofen
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 - Bauen, Planen Umwelt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.11.2020 (GV. NRW. S. 916)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Darstellungen

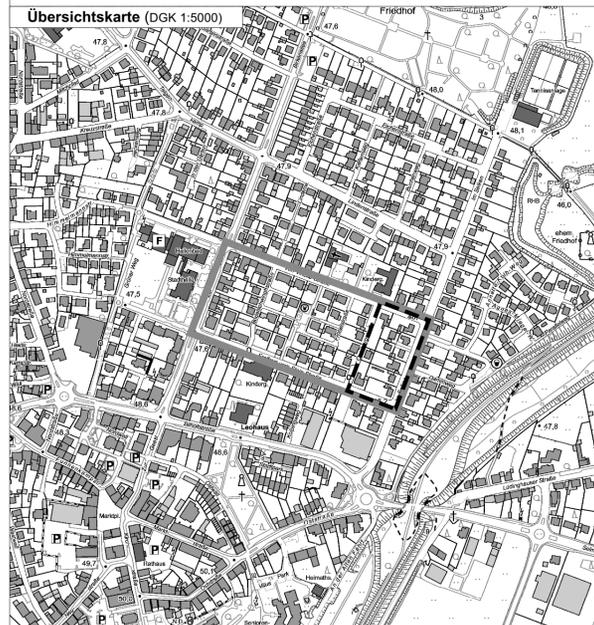
1 Bemaßung

Stadt Ofen



Bebauungsplan 7 Geest Ost

5. Änderung



Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 24.03.2021

Textliche Festsetzungen

1 **Garagen / Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Garagen sind innerhalb der als "Vorgarten" gekennzeichneten Flächen unzulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergaragen, Tiefgaragen) sind unzulässig.

2 **Gebäudehöhen**
Die Höhe der Traufe bei Satteldächern eingeschossiger Gebäude darf 3,50 m, bei Gebäuden mit versetzten Geschossen 4,00 m über OKFE (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) nicht überschreiten. Der Dachüberstand darf 60 cm nicht überschreiten. Die OKFE darf nicht höher als 50 cm über der Straßenoberkante vor dem Hauseingang liegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1 **Fassaden**
Die Ansichtsflächen aller Gebäude sind in rötlich-bräunlichen Verblendmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen ist anderes Material zulässig.

2 **Dächer**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 40°. Bei aneinandergelagerten Gebäuden sind Dachneigung und Traufhöhe einander anzupassen.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen 1/2 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten Die Traufe der Gaube darf nicht höher als 1,20 m über der Dachhaut des Hauptdaches sein. Dachaufbauten (Gauben) müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Garagen außerhalb des Gebäudes sind mit Flachdach zu versehen.

3 **Einfriedungen**
Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind nicht gestattet. Einfriedungen der übrigen Grundstücksteile dürfen 1,20 m nicht überschreiten.

Hinweise

Bergbau
Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber

auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ofen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL 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.

Bestehende Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 tritt für den Änderungsbereich der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 in der Ursprungsfassung sowie die im Änderungsbereich bislang durchgeführten Änderungen außer Kraft. Außerhalb des Änderungsbereichs gelten die Regelungen des Ursprungsplans fort.