



## **Textliche Festsetzungen**

### **des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“**

**(rechtskr. 30.01.1973)**

In den Wohngebieten und im Mischgebiet sind Garagen nur mit Flachdach zulässig.

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind in den Wohngebieten und im Mischgebiet von jeder Bebauung freizuhalten und als Vorgarten zu gestalten.

Die im Gewerbegebiet dargestellte öffentliche Grünfläche entlang des Lübbesmeyerweges dient dem Immissionsschutz der angrenzenden Wohngebiete und ist entsprechend abzapflanzen. Als Bepflanzung wird vorgeschlagen: Hainbuche, Feldahorn, Erle, Hartriegel, Besenbirke und sonstige baumartige und strauchartige Gehölze.

Zusätzliche, dem Immissionsschutz dienende bauliche Anlagen sind in dieser Grünfläche unzulässig.

Auf Grund des Beitrittsbeschlusses des Rates vom 03.10.1972 wird gemäß der Genehmigungsvorgabe des Regierungspräsidenten vom 14.08.1972 folgende Auflage in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„In den ausgewiesenen Gewerbegebieten auf Blatt 1, 2 und 4 sind gemäß § 8 (4) BauNVO im Abstand von 50,0 m von der Wohnbebauung nur Gewerbebetriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören“.

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“**

**(rechtskr. 17.06.1983)**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“ haben für den Bereich der 3. Änderung keine Gültigkeit.

Für den Änderungsbereich wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauO NW**

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierunter fallen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ebenfalls sind gemäß § 1 (5) BauNVO die unter § 2 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

- 1.2 Die Erdgeschossfußböden von neu zu errichtenden Gebäuden dürfen die Höhe von 0,50 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.
- 1.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 1.4 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Erschließung der hinteren Baugrundstücke. Die Belastung erfolgt zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke.
- 1.5 Garagen und sonstige Nebenanlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.  
Zwischen Garageneinfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge zu schaffen.
- 1.6 Im Änderungsgebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW**

- 2.1 Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die Traufenhöhe des Nachbargebäudes, an das angebaut wird, aufzunehmen.
- 2.2 Die höchstzulässige Traufenhöhe gilt für giebelständige Gebäude und für Traufen, die einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.
- 2.3 Die Außenwandflächen neu zu errichtender Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden.  
Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen bis zu 30 % der Außenwandflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.
- 2.4 Garagen sind nur in massiver Bauweise, im Bauwuch nur mit Flachdach zulässig.  
Die Außenwandflächen der Garagen haben sich in Material und Farbe den zugehörigen Wohnhäusern anzupassen.

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“ (rechtskr. 10.12.1997)**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- 1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- 2. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit Abs. 5 wird die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ insoweit eingeschränkt, als Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Bestehende Anlagen werden davon nicht berührt.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe als Nebenanlagen von produzierenden Gewerbebetrieben.

3. Die mit „stw“ bezeichneten festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der Stadtwerke Coesfeld GmbH begründet.
4. Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Wasserturm“ in der Fassung vom 06.02.1973.