



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 33 „Untere Hengtestraße“ (rechtskr. 22.01.1980)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt: (§ 9 BBauG und BauNVO)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen des § 4 Abs.3
Nr. 2 - sonstige störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
Nr. 5 - Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Mischgebiet (MI)

Die in § 6 Abs.2 BauNVO unter
Nr. 4 - sonstige Gewerbebetriebe
Nr. 6 - Gartenbaubetriebe
Nr. 7 - Tankstellen
allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht
zulässig.

c) Nebenanlagen

Garagen sind – so weit im Plan nicht anders dargestellt – nur in der
überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

d) Sichtfelder

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung oder
anderweitigen Nutzung über 0,70 m, gemessen von Straßenoberkante,
freizuhalten.

e) Flächen für Aufschüttungen

Die Flächen für Aufschüttungen dienen der Erstellung von Lärmschutzwällen.

f) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zu Gunsten folgenden
Personenkreises oder Erschließungsträgers zu belasten:

gr1, fr1, lr1: zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers, der
hierdurch Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erhält.

lr2: zu Gunsten der Stadt Coesfeld zur Verlegung einer Schmutzwasserleitung

gr3, fr3, lr3: zu Gunsten der Stadtwerke Coesfeld zur Erstellung und Unterhaltung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen.

g) Gemeinschaftsanlagen

Die mit Nummern versehene Gemeinschaftsgarage (GGa 1, 2 und 3) sind den entsprechenden Wohnbaugrundstücken zuzuordnen.

h) Schutzflächen

In Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, sind an Wohngebäuden nur solche Baumaterialien zu verwenden, die die Einhaltung des jeweils angegebenen Schalldämmmaßes (R) gewährleisten.

i) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen beinhalten gleichzeitig die Verpflichtung zum Nachpflanzen.
Pflanzgebote verpflichten die Grundstückseigentümer zum Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen oder Sträuchern.

2. Hinweise

- a) Die gestrichelt dargestellten Grundstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Flächen für Bahnanlagen sind nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs.6 BBauG).
- c) Das Schalldämmmaß (R) berechnet sich nach der VDI 2719 in dB (A). Durch Kennzeichnung sind die erforderlichen Schalldämmmaße im Bebauungsplan übernommen. (Rd.Erl. IM NW vom 08.11.1973, MBl. NW 1973, 1915)
- d) Für das Gebiet des Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Coesfeld eine Satzung nach § 103 BauO NW für die äußere Gestaltung der Baukörper erlassen.

Auszug aus der Satzung der Stadt Coesfeld über örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 „Untere Hengtestraße“

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV NW 1975 S. 91) (SGV NW 2023), zuletzt geändert

durch Gesetz vom 27.06.1978 (GV NW S. 268), und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung vom 25. Juni 1962 i.d.F. der Bekanntmachung

vom 15. Juli 1976 (GV NW 264) und des Ersten Funktionalreformgesetzes vom 11. Juli 1978 (GV NW S. 290) hat der Rat der Stadt Coesfeld in seiner Sitzung am 31. Mai 1979 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 „Untere Hengtestraße“ der Stadt Coesfeld.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: von der Südseite des Hengterings zwischen der Hengtestraße und der Ostseite der Bahnstrecke nach Rheine und Münster,
- im Osten: von der Ostseite der Bahnstrecke Oberhausen-Rheine und Coesfeld-Münster vom Hengtering bis zur Borkener Straße ,
- im Süden: von der Nordseite der Borkener Straße zwischen den Bahnlinien,
- im Westen: von der Westseite der Bahnlinie Dortmund-Gronau, von der Borkener Straße bis in Höhe der Antoniusstraße, von der Südseite der Antoniusstraße und von der Westseite der Hengtestraße bis zum Hengtering.

§ 2

Gestaltung der Außenwandflächen von Gebäuden

- (1) Im Geltungsbereich sind die Außenwandflächen von Gebäuden, die nach Inkrafttreten dieser Satzung neu errichtet werden, mit Vormauerziegel zu verblenden. Bis zu 20% der gesamten Außenwandflächen können in anderen Materialien gestaltet werden.
- (2) Neu zu errichtende Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig.

§ 3

Dachneigungen

- (1) Die zulässigen Dachneigungen für neu zu errichtende Gebäude sind im Gestaltungsplan bezeichnet, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Von diesen festgesetzten Dachneigungen sind bei der Verwendung von Fertigelementen oder beim Bau von sogen. Fertighäusern Abweichungen von $\pm 5^\circ$ zulässig.
- (3) Garagen sind, soweit sie im Bauwuch errichtet werden, nur mit einem Flachdach zulässig.

§ 4

Einfriedigungen

- (1) Zu den Eisenbahnlinien Dortmund-Gronau sowie Oberhausen-Rheine und Coesfeld-Münster hin sind die angrenzenden Grundstücke lückenlos – ohne Tür und Tor – einzufriedigen.
- (2) In der Fläche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der der Straße zugewandten Gebäudeflucht sowie deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nicht zulässig.