



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“

(rechtskr. 22.02.1975)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO

- a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss

bei II – geschossiger Reihenhausbauung	250 m ²
bei I – geschossiger Reihenhausbauung	450 m ²
bei I – und II – geschossiger offener Bauweise	500 m ²

betragen.

Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gem. § 21a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

- b) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der neu zu errichtenden Gebäude darf höchstens 0,50 m über Straßenkrone betragen.
- c) Es sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- d) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- e) Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen ist der zweigeschossigen Reihenhausbauung zuzuordnen.
- f) Wenn im Plan nicht anders dargestellt, sind Garagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- g) Bindung für die Erhaltung einer Baumgruppe:
Die Baumgruppe am Grenzweg / Ecke Stadthagen ist dauernd zu erhalten bzw. nachzupflanzen.
- h) Pflanzgebot einer Baumreihe:
Die Baumreihe entlang der Straße „Kleine Heide“ ist so anzuordnen, dass eine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn erreicht wird.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW

- a) Die Wohngebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Einzelne Bauteile können in anderen Materialien gestaltet werden.
 - b) Bei den zweigeschossigen Reihenhausbauungen sind rote Vormauerziegel zu verwenden.
 - c) Garagen sind nur in massiver Bauweise und mit Flachdach zulässig.
 - d) Traufenhöhen – bei eingeschossiger Bauweise – bis max. 3,30 m über Fußbodenoberkante zulässig, Firsthöhe bis max. 6,60 m über Fußbodenoberkante zulässig.
 - e) In den ausgewiesenen Vorgärten sind Einfriedigungen nicht erlaubt.
 - f) Im Sichtfeld ist nur eine Bepflanzung bis zu 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, zulässig.
3. Die Anlieger von Wohnwegen haben das Anbringen von Vorrichtungen für die Straßenbeleuchtung gemäß § 126 Abs. 1 BBauG auf ihrem Grundstück zu dulden, wenn die Wohnwege ohne ausreichenden Fußgängerweg und Lichtraumprofil ausgewiesen sind.

Textliche Festsetzungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Timphorst“ (rechtskr. 27.05.1983)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und BauNVO

- 1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 1 – 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.
- 1.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss

bei Einzelhausbebauung	500 m ²
bei Doppelhausbebauung	400 m ²

betragen.

- 1.4 Die Erdgeschossfußböden von neu zu errichtenden Gebäuden dürfen die Höhe von 0,50 m über Straßenkrone nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zur öffentlichen Kanalisation bis zu +0,20 m zulässig.
- 1.5 Im gesamten Geltungsbereich sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.6 Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Garageneinfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Länge zu schaffen.
- 1.7 Für den im Bebauungsplan festgesetzten Bereich entlang des Kastanienweges ist das Anlegen von Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.
- 1.8 Die mit einem Leitungsrecht belastete Fläche dient der Verlegung von Entwässerungsleitungen. Die Belastung erfolgt zu Gunsten der Stadt Coesfeld.
- 1.9 Das Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,70 m, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.

2. Hinweise

Die Anlieger an dem neu ausgewiesenen Wohnweg haben das Anbringen von Vorrichtungen für die Straßenbeleuchtung gemäß § 126 (1) BBauG auf ihrem Grundstück zu dulden, wenn die Wohnwege ohne ausreichendes Lichtraumprofil ausgewiesen sind.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 103 BauO NW

- 3.1 Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden, Giebelflächen dürfen verbrettert oder verschiefert werden.
Unabhängig davon können bis zu 10% der Außenwandflächen in anderen Materialien gestaltet werden.
- 3.2 Garagen sind nur in massiver Bauweise und im Bauwich nur mit Flachdach zulässig. Die Außenwandflächen der Garagen haben sich in Material und Farbe den zugehörigen Wohnhäusern anzupassen.
- 3.3 In den Flächen zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen nicht zulässig.