

Textliche Festsetzung

für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 415: Wolbeck-Nord – Am Borggarten / Grenkuhlenweg / Telgter Straße im Bereich nördlich Von-Ascheberg-Weg / östlich Von-Walsen-Weg

Textliche Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW

In den Baugebieten mit der Kennziffer 2) sind bei Gebäuden mit einer Traufenhöhe von mehr als 4,25 m Dachaufbauten und –einschnitte unzulässig.

Es gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 415: Wolbeck-Nord – Am Borggarten / Grenkuhlenweg / Telgter Straße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Mit Ausnahme der WA- Gebiete mit der Kennziffer 1) sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

1.2 Für die I-geschossigen Wohngebäude darf eine Traufenhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Dachhaut) von 4,25 m und eine Gebäudehöhe von 9,0 m (bei Gebäuden mit Staffelgeschossen 8,0 m) nicht überschritten werden.

Für die II-geschossigen Wohngebäude darf eine Traufenhöhe von 7,0 m und eine Gebäudehöhe von 10,0 m nicht überschritten werden.

Die festgesetzten Traufenhöhen gelten nicht für Gebäude mit Staffelgeschoss.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient (§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden muss mind. 0,3 m über der Oberkante der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.3 Je Wohneinheit ist eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 7,5 m² und einer max. Höhe von 2,20 m, in einem Abstand von mind. 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und nur außerhalb des Vorgartenbereichs (Bereich zwischen der Erschließungsfläche und der vorderen Baugrenze) zulässig. Ausnahmen vom Standort sind für Mülltonnen- und Fahrradstellplätze zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der WA- Gebiete mit der Kennziffer 1)

1.4.1 Stellplätze und Carports müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zu den "öffentlichen Flächen" (Grünflächen und Straßenverkehrsflächen) einhalten.

1.4.2 Garagen müssen einen seitlichen und hinteren Abstand von mind. 0,50 m zu den öffentlichen Flächen und einen vorderen Abstand von mind. 3,0 m zu den Erschließungsflächen einhalten (§ 12 (6) BauNVO).

1.5 Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der WA- Gebiete mit der Kennziffer 1)

- 1.5.1 Bei Mehrfamilienhausbebauung sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen sind möglich für Tiefgaragen und für Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen St- Flächen.
- 1.5.2 Bei Reihenhausbebauung sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Vorgartenbereich unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- 1.6 Staffelgeschosse müssen zu den grenzständigen Außenwänden keinen Abstand, zu den übrigen Außenwänden einen Abstand von mind. 0,5 m haben (§ 9 (3) BauGB).
- 1.7 Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, mit Ausnahme der gesondert gekennzeichneten Teilfläche, entsprechend zugeordnet (§ 9 (1a) BauGB).

Das Eingriffsverhältnis Bebauung / Verkehrsflächen beträgt 68,3 % / 31,7 %.

- 1.8 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster im gleichen Raum an den Gebäudeseiten vorgesehen sind, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Für die Gebäude, die der Planstraße mit Busverkehr zugewandt sind, wird für Schlafräume der Einbau von schalldämmenden Lüftungen empfohlen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser) und bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach (einschließlich Gaube) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.
- Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.
- 2.2 Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m unterhalb der Gebäudehöhe zulässig.
- 2.4 Mansard- und Krüppelwalmdächer sind als Dachform unzulässig.
- 2.5 Als Dachabdeckungen sind bei geneigten Dächern nur Materialien mit roten bis rotbraunen und grauen bis Anthrazit- Farbtönen sowie Abdeckungen aus Glas, Metall oder Mutterboden zulässig.
- 2.6 Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich des Vorgartens, zwischen der Erschließungsfläche und der vorderen Baugrenze, sowie entlang der Grenzen zu den Straßenverkehrsflächen und den GFL/AE-Flächen nur in Verbindung mit einer der Grundstücksgrenze zugewandten Eingrünung von mind. 0,30 m Tiefe zulässig. Dahinterliegende Zäune und Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung auf 1,20 m gilt nicht für Einfriedigungen entlang der Telgter Straße und der Straße „Am Borggarten“.

3. Hinweise

- 3.1 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert (§§ 15 und 16 DSchG).
- 3.2 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster - Entwässerungssatzung (EWS)" vom 16.12.1999 ist zu beachten. Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage- und Grundwasser.
- 3.3 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.