

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 416: Amelsbüren – Davertstraße/Zur Windmühle/Am Dornbusch/Böckenhorst

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den Baugebieten mit den Kennzeichen E, ED, R ist pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe) nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und der erforderliche, zusätzliche Stellplatz auf dem Grundstück bzw. auf den dafür vorgesehenen Flächen - soweit diese festgesetzt sind - nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2 Bei Gebäuden, die mit einer Dachneigung von 35° bzw. 45 ± 3° errichtet werden sollen, kann als Ausnahme das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).
- 1.3 In den Baugebieten mit den Kennzeichen M und R ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich auf den mit St/ GSt festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den mit St festgesetzten Flächen sind auch Carports zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 1.4 Auf privaten Stellplatzflächen (GSt-Flächen) ist je 5 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Ahorn, Akazie) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe oder Pflanzfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 1.5 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z.B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) im Pflanzverband von 1 m x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- 1.6 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, entsprechend zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a BauGB). Dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Stadt außerhalb des Bebauungsplanes bereit gestellten Flächen.
- 1.7 Entlang der entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten bzw. Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß ausgewiesenem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen wird der Einbau von schalldämmten Lüftungen empfohlen.
- 1.8 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude muss mindestens 0,20 m über der Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.9 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen (Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe, Grundstückseinfriedigung) ist die Oberkante der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Dabei werden First- und Gebäudehöhe durch den höchsten Punkt der Dachhaut definiert.

Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bestimmt (§ 16 Abs. 2 i. V. m § 18 Abs. 1 BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

2.1 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser) und bei Doppelhäusern sind für Fassade und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

2.2 Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.3 Walm- und Krüppelwalmdächer sind als Dachform unzulässig.

2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ bzw. $45^\circ \pm 3^\circ$ auf maximal $\frac{1}{2}$ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,5 m entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

Innerhalb einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten hinsichtlich Art und Größe einheitlich auszuführen.

Die Größen- und Abstandsvorschriften gelten bei Hausgruppen und Doppelhäusern jeweils für jede einzelne Hauseinheit.

2.5 Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die "Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot für Drainage- und Grundwasser.

3.2 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 / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 19 vom 19.11.2010:

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen

Zu allen rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Münster wird der folgende Hinweis gegeben:

„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.“

Dieser Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

Münster, den 12. November 2010

Der Oberbürgermeister
Markus Lewe