Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 Teilabschnitt IV: Gievenbeck - Heekweg / Nünningweg

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden (§ 21 a, Abs. 2 BauNVO).

2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit es sich um Gebäude handelt – außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Ausnahmen sind möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

3. In den WA Baugebieten dürfen pro Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 4 (4) BauNVO).

4. Bei Einbau von Garagen in das Erdgeschoss eines Gebäudes kann ausnahmsweise die entsprechende Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mindestens 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot bis rotbraunem Steinmaterial zu verblenden.

   Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Materialwahl ausnahmsweise zulässig.

2. Die Dachgesimsoberkante bzw. die Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand – Außenkante / Sparrenoberkante) darf

   a) bei eingeschossigen Häusern mit 30° +/- 3° Dachneigung 3,85 m

   b) bei zweigeschossigen Häusern mit 30° +/- 3° Dachneigung 6,50 m

   über O. K. Straßenkrone nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

   Die Firsthöhen dürfen entsprechend den Traufhöhen bei

   a) 7,75 m

   b) 10,5 m

   über O.K. Straßenkrone nicht überschreiten.

3. Neigungsdächer sind nur mit gleicher Dachneigung und nur als Satteldächer oder als nur gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig. Eingeschossige Gebäudeteile sind – bis zu 1/3 Anteil des Hauptbaukörpers – auch mit Flachdächern gestattet. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

4. Garagen sind, wenn freistehend, nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung zulässig.

   Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Dachform der Garagen ausnahmsweise zulässig.

5. Als Außenwandmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig. Wenn mehr als eine Garage vorgesehen ist, so sind diese in Material und Farbe der zugehörigen Hausgruppe einheitlich auszuführen.

6. Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Wegeflächen und untereinander im Vorgartenbereich vor der straßen- oder wegeseitigen Baugrenze sind generell nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

7. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abgrenzung der Wohngärten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig.

   Grenzen die o. a. Flächen an öffentliche und private Verkehrsflächen, so sind diese Zäune nur im Abstand von 25 cm von der Grenze gestattet.

   Entlang des öffentlichen Fußweges zwischen Heekweg und Nünningweg dürfen als Abgrenzung der Grundstücke keine Nadelgehölze (z. B. Fichten u. a.) als Hecke gepflanzt werden.

8. Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zum öffentlichen Raum zu errichten und mit Sträuchern einzugrünen sind.

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