Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 241: Südlich der Geringhoffstraße

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO sind in den reinen Wohngebieten (WR) Ausnahmen im Sinne des § 3 (3) BauNVO allgemein zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, sofern die vertriebenen Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion und / oder Dienstleistung stehen, sowie Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und –zubehör (§ 1 (9) BauNVO).

1.3 In den mit Kennziffer 1 und 2 bezeichneten Gewerbegebieten ist je Betrieb eine einmalige Erweiterung der vorhandenen, genehmigten Verkaufsfläche der Einzelhandelsgeschäfte um 100 m² bei den mit Kennziffer 1 bezeichneten Gewerbegebieten und um 10 % der Verkaufsfläche bei den mit Kennziffer 2 bezeichneten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO durch die Sortimente der beabsichtigten Einzelhandelserweiterungen zu erwarten sind. Änderung und Erneuerungen des baulichen Bestandes sind allgemein zulässig, sofern hierdurch die festgesetzte, genehmigte Verkaufsfläche nicht ausgeweitet wird. Eine Änderung der vorhandenen und genehmigten Nutzungen zu Zwecken des Einzelhandels ist nicht zulässig (§ 1 (10) 1 BauNVO).

1.4 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten unzulässig (§1 (6) 1 BauNVO).

1.5 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) 4 BauNVO sind in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.6 In den reinen Wohngebieten (WR) können gemäß § 16 (6) BauNVO im Einzelfall II Vollgeschosse als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

1.7 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

1.8 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Garagen zulässig. Der Mindestabstand zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen wird, muss 5,0 m betragen.

Soweit der Stellplatzbedarf auf den hierfür ausgewiesenen Flächen nicht gedeckt werden kann, können nicht überdachte Stellplätze als Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 20 % der Fläche des Baugrundstücks einnehmen. Stellplätze in Vorgärten sind unzulässig.

1.9 Ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen eine Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt, so ist diese für die Hauptfirstrichtung des Daches und die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend.

1.10 Im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf Baugrundstücken, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.11 Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen Baugrenzen von erdgeschossigen Hauseingangstreppen, Kellertreppen und Kellerlichtschächten sowie unterirdischen baulichen Anlagen bis zu 1,50 m überschritten werden.

1.12 Grüngestaltung (gemäß § 9 (1) 25a BauGB)

Es sind bodenständige Feld- und Flurgehölze wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Rainweide, Hasel und Hartriegel in Reihen zu pflanzen. Für die äußeren 2 Reihen sind strauchartige Gehölze zu verwenden. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand soll 1,0 m betragen.

1.13 Gemäß § 9 (2) BauGB dürfen Dachgesimsoberkanten und Traufhöhen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, höchstens betragen:

1.

- In I-geschossigen WR- und WA-Gebieten 3,50 m bei 0,30 m Auskragung
- In II-geschossigen WR- und WA-Gebieten 6,50 m bei 0,30 m Auskragung

2.

- In I-geschossigen GE-Gebieten 6,00 m bei 0,30 m Auskragung
- In II-geschossigen GE-Gebieten 7,50 m bei 0,30 m Auskragung
- In III-geschossigen GE-Gebieten 11,00 m bei 0,30 m Auskragung

Ausnahmen von den Festsetzungen sind in reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA) und Gewerbegebieten (GE) zulässig, wenn ein bestehendes Bauwerk erweitert werden soll.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Doppelhäuser, Hausgruppen und Garagengruppen sind in gleicher Höhenlage, mit gleichen Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen.

2.2 Die festgesetzten Dachneigungen sind mit einer Toleranz von ± 3° einzuhalten. Ausnahmen sind bei Erweiterungen bestehender Bauwerke zulässig, wenn die Dachneigung aus konstruktiven Gründen übernommen werden soll.

2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der traufseitigen Außenwandlänge zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 40° beträgt.

Sie sind mindestens 0,5 m von Außenkante Außenwand zurückzusetzen.

2.4 Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdach bis 5° Neigung auszuführen.

2.5 Anlagen und Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der „Bundesstraße 51a“ ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

2.6 In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind an der Geringhoffstraße Einfriedungsmauern aus rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk bis maximal 2,0 m Höhe zugelassen. Sie sind mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen und auf der Straßenseite mit bodendeckenden und kletternden Pflanzen einzugrünen

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