Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 297:
Hiltrup - Hünenburg / Meesenstiege

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind (§ 23 (5) BauNVO). Ausnahmen sind möglich, sofern ein Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen nachgewiesen wird.

2. Bei Gemeinschaftsstellplätzen ist unabhängig von der im Plan dargestellten Anzahl der Bäume mindestens je vier Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Bei weniger als vier Stellplätzen ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind z. B. Spitzahorn, Stieleiche oder Platane vorzusehen. Innerhalb einer zusammenhängenden Stellplatzfläche darf jedoch nur eine Baumart verwendet werden (§ 9 (1) 25 a BBauG).

   Diese Festsetzung gilt sowohl für die eigens festgesetzten Stellplatzflächen als auch für die Stellplatzflächen, die in der überbaubaren Fläche zulässig sind.

3. Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind in Reihen und untereinander in max. 1,00 m Abstand freiwachsende bodenständige Feld- und Flurgehölze anzupflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

4. Die vorhandenen Hecken, die innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegen, sind zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BBauG).

5. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahn der angrenzenden Straße oder über dem höchsten Punkt des Erschließungsweges liegen (§ 9 (2) BBauG).

6. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).

7. An den mit  gekennzeichneten Stellen ist der Lärmschutz durch eine mindestens 3,8 m hohe Bebauung oder durch eine mindestens 3,8 m hohe Mauer sicherzustellen, an den Gebäudefronten zur Hünenburg sind in diesem Bereich für Aufenthaltsräume nur Fenster die mindestens der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richtlinie 2719) entsprechen zulässig (§ 9 (1) 24 BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Außenwandmaterial

   Alle Wohngebäude sowie Garagen sind mit rotem bis rotbraunem Steinmaterial zu verblenden. Ausnahmen sind für besondere Bauteile zulässig.

   Für Gebäude mit gewerblicher Nutzung sind grelle Farben sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächen nicht zulässig.

2. Drempel

   Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens.

3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden und auf max. 1/3 der Traufenlänge zulässig, von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

4. Freiflächengestaltung

Vorgärten sind nur durch Hecken, Betonkantensteine oder Mauern bis zu einer Höhe von 30 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche und untereinander abzugrenzen.

Zäune oder Sichtschutzwände von mehr als 1,20 m Höhe sind in einem Mindestabstand von 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Der Zwischenraum ist mit Hecken oder Bodendeckern in Verbindung mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in Müllschränken unterzubringen. Bei Müllschränken ist ein zu bepflanzender Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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