Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 298: Gievenbeck - Horstmarer Landweg / Wasserweg / Nordwestlich der Hensenstraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

2. In den Gebieten WR 1) und im allgemeinen Wohngebiet dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Auf den mit ##### gekennzeichneten Flächen kann im Einzelfall von dieser Festsetzung abgewichen werden.

3. In den Gebieten WR 2) ist jeweils mindestens die Hälfte der gesamten Wohnfläche mit Wohnungen zu errichten, die geeignet sind, als Familienheime im Sinne von § 9 (1) Nr. 8 BauGB zu dienen. Diese Wohnungen müssen mindestens als Drei-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad, Balkon und einer Größe von mindestens 75 m² reine Wohnfläche errichtet werden.

4. In den WR - Gebieten am Horstmarer Landweg dürfen die Zugänge zu den Gebäuden nur von den Flächen mit Gehrechten für die Anlieger erfolgen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

5. In den WR 2) – Gebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 1,00 m zugelassen werden (§ 23 (3) BauNVO).

6. In den WR 2) – Gebieten sind Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im übrigen sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur Gemeinschaftstiefgaragen (GTGA) innerhalb dieser Baugebiete zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet und in den WR 1) – Gebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und als Ausnahme auch im Vorgartenbereich und im Bauwich zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Abweichungen von den zeichnerischen Festsetzungen können in geringem Umfang als Ausnahme zugelassen werden.

7. Die Hecke an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanegebietes zwischen Horstmarer Landweg und Wasserweg ist, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Für die Außenwände und Dächer zusammenhängender Gebäudegruppen sind Ziegel bzw. Pfannen gleicher Form und Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile können Sichtbeton und Holz zugelassen werden. Abweichungen sind zuzulassen, sofern bauliche Energiesparmaßnahmen erfolgen sollen (z. B. Sonnenkollektoren).

2. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Höhe wird gemessen von Oberkante des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Dachsparrens. Die Drempelhöhe kann zur besseren Ausnutzung von Dachgeschossen ausnahmsweise 1,0 m betragen.

3. In den im Bebauungsplan Nr. 298 ausgewiesenen WR 1) – Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit 35° +/- 3° Dachneigung zulässig. In den ausgewiesenen WR 2) – Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit 27° +/- 3° Dachneigung zulässig.

4. Dachaufbauten sind in allen Baugebieten unzulässig.

5. Die natürliche Geländeoberfläche darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen nicht wesentlich verändert werden.

6. Die Deckenoberkante der Tiefgaragen darf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten; die Decken sind gärtnerisch zu gestalten.

7. Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind mit Hecken einzugrünen.

8. Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,60 m, Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Höhere Mauern, Zäune und Hecken können zur Abschirmung von Wohnterrassen und Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Mülltonnen sind im Gebäude oder in einem Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie unterzubringen und zur Straße hin einzugrünen. Einzelmülltonnenschränke im Geschosswohnungsbau sind nicht zulässig.

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