Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 300: Sankt Mauritz - Tannenhof / Sankt Konrad (Mondstraße / Warendorfer Straße / Umgehungsbahn / Pleistermühlenweg)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

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

   Die in Einzelfällen vorhandene größere Zahl von Wohnungseinheiten genießt Bestandsschutz auch bei Umbauten, aber nicht über die vorhandene Zahl von Wohnungseinheiten hinaus.

2. In dem mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebiet sind überwiegend nur Wohnungen zulässig, die geeignet sind, als Familienheime im Sinne des § 9 (1) 6 BBauG zu dienen. Mindestens 2/3 der Wohnungen müssen als 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad, Balkon und einer Größe von mindestens 75 m² an reiner Wohnfläche errichtet werden.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 (5) BauNVO nicht errichtet werden.

4. Bei allen Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht höher als 0,5 m über der Straßenkrone liegen (§ 9 (2) BBauG).

5. Die im Plan dargestellten Wallhecken sind in ihrem Bestand zu erhalten und, falls einzelne Lücken vorhanden sind oder entstehen werden, durch geeignete Neupflanzungen zu ergänzen. Die Wallhecken dürfen zur Anlegung von Zugängen und Zufahrten im Bereich der einzelnen Baugrundstücke zusammen nur einmal, und zwar in maximaler Breite von 4,0 m durchschnitten bzw. durchbrochen werden (§ 9 (1) 25 b BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Für die mit Fußnote 3) – 8) gekennzeichneten Baugebiete wird die Baugestaltung wie folgt ergänzend festgesetzt:

   3) Gestaltung auch einhüftig, d.h. zum Garten zwei – zur Straße ein Geschoss, ferner sind versetzt Geschosse bei tlw. Unterkellerung zulässig.

   4) Das zweite Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dach zulässig. Gestaltung auch einhüftig, d.h. zum Garten zwei – zur Straße ein Geschoss.

   5) Das zweite Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dach zulässig, dabei zwingend einhüftig, d.h. zum Garten zwei – zur Straße ein Geschoss wie die Nachbarhäuser.

   6) Dachaufbauten sind nicht zulässig.

   7) Zulässig sind Wohngebäude mit 45° - 48° Dachneigung, wobei das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dach liegen darf sowie Wohngebäude mit 25° - 30° Dachneigung ohne Dachaufbauten.

   8) Das zweite Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dach zulässig.

2. Außenwände:

   In den mit Z gekennzeichneten Baugebieten sind nur Ziegelfugbauten zulässig.

3. Dächer:

   Gegenüberliegende Flächen eines Daches sind nur mit gleichen Neigungswinkeln zulässig, ausgenommen WA-Gebiet an der Ecke B 51 (Warendorfer Straße) / K 33 (Mondstraße).

4. Drempel und Traufen:

   Drempel sind gestattet, wenn die Traufe (Dachrinne) nicht höher als OK-Fußboden des Dachgeschosses ausgeführt wird. Bei den einhüftigen Wohngebäuden ist auf der eingeschossigen Gebäudeseite eine Drempelhöhe bis zu 1,0 m und eine Traufenhöhe von 0,5 m über OK-Fußboden des Dachgeschosses zulässig.

5. Garagen:

   Zusammenstehende Garagen sind einheitlich in Flucht, Höhe und äußerer Gestaltung der Straßenansicht zu erstellen.

6. Einfriedigungen:

   Alle an der Bundesbahnlinie Münster - Rheda liegenden Grundstücke sind zum Bahnkörper in einer Mindesthöhe von 1,5 m lückenlos einzufriedigen. Im Sichtdreieck (s. Ziff. 7) darf die Einfriedigung nicht sichtbehindernd geschlossen sein.

7. Sichtdreieck:

   In dem Sichtdreieck der Einmündung der K 33 (Mondstraße) in die B 51 (Warendorfer Straße) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

8. Privates Pflanzgebot:

   Entlang der Bundesbahnlinie Münster - Rheda ist ein Streifen in der aus dem Plan zu entnehmenden Breite mit Gehölzen in einer Mindesthöhe von 1,5 m zu bepflanzen. Im Sichtdreieck (s. Ziff. 7) ist der Aufwuchs auf 0,7 m zu begrenzen.

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