Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 305: Mecklenbeck - Mecklenbecker Straße / Zur Landwehr / Meckelbach

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In dem mit Fußnote 1) gekennzeichneten WA-Gebiet sind im Erdgeschoss der baulichen Anlagen nur Nutzungen gem. § 4 (2) 2 und 3 sowie § 4 (3) 2 BauNVO zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

2. Im gesamten Plangebiet sind, mit Ausnahme des mit Fußnote 1) gekennzeichneten WA-Gebietes, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

3. Die Ausbildung von Dachgeschossen als zusätzliche Vollgeschosse i. S. von § 2 (5) BauONW kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

4. In den Baugebieten mit geschlossener Bauweise sind bei gruppenweiser Errichtung von Bauvorhaben Ausnahmen von der Bauweise sowie ausnahmsweise Überschreitungen der vorderen Baugrenzen bis zu 3,00 m zulässig.

   In den Baugebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind bei gruppenweiser Errichtung von Bauvorhaben ausnahmsweise Überschreitungen der vorderen Baugrenzen bis zu 3,00 m zulässig.

   In den mit Buchstabe „A“ gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten ist gruppenweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen als Ausnahme zulässig, soweit die erforderlichen Abstände und Abstandsflächen eingehalten werden.

   Der Abstand der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche darf im Vorgartenbereich 3,00 m nicht unterschreiten (§ 22 (4) und § 23 (3) BauNVO).

5. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks errichteten Gemeinschaftsanlagen können der Grundstücksfläche i. S. des § 19 (3) BauNVO hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).

6. In den Gebieten mit offener Bauweise sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmen können im Bauwich zugelassen werden, sofern Garagen nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen. In den Gebieten mit geschlossener Bauweise sind nur Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche zulässig. Ausnahmen können bei gruppenweiser Errichtung von Bauvorhaben als Einzel- und Gemeinschaftsgaragen innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).

7. Mit Ausnahme von Stellplatzüberdachungen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur in Form von Pergolen und Geräteschuppen bis zu 5,00 m² Grundfläche und 2,20 m Traufhöhe zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den Verkehrs- und Grünflächen einhalten (§ 14 (1) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Für die Außenwände von Haupt- und Garagengebäuden ist Steinmaterial in einem roten Farbton zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile können Putz, Naturstein, Holz und Sichtbeton zugelassen werden. Ausnahmen sind für zusammenhängende Gebäudegruppen zulässig.

2. Bei eingeschossigen Gebäuden darf der First eine Höhe von 8,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden eine Höhe von 11,50 m über Oberkante Straßenkrone nicht überschreiten.

3. In dem im Bebauungsplan Nr. 305 ausgewiesenen WA 1) – Gebiet (Gegenüber der Martin-Luther-Kirche) sind für Hauptgebäude nur Walmdächer und in allen übrigen Baugebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

4. Hauptgebäude sind mit 35° geneigten Dächern zu versehen. Ausnahmen können zwischen 30° und 35° zugelassen werden, wenn innerhalb einer Gebäudegruppe eine einheitliche Dachneigung eingehalten wird.

5. Dachaufbauten und –einschnitte dürfen bis zur Hälfte der Gebäudebreite mit einem Mindestabstand von 0,40 m zur Traufseite und 1,50 m zu den Giebelwänden angeordnet werden.

6. Dächer sind mit Tonpfannen oder Betondachsteinen in einem roten Grundton einzudecken. Ausnahmen können für private Solarnutzungen zugelassen werden. Ziff. 4 gilt entsprechend.

   Ausnahmen in der Dacheindeckung können für zusammenhängende Gebäudegruppen zugelassen werden.

7. Zur Einfriedigung von Grundstücken sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m, Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Höhere Mauern, Zäune und Hecken können zur Abschirmung von Wohnterrassen und Stellplätzen zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen einhalten.

8. Carports sind innerhalb einer Gebäudegruppe einheitlich auszuführen und zu beranken.

9. Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Grün- und Straßenflächen einhalten. Ausnahmen können für Zufahrten von Kellergaragen zugelassen werden.

10. Mülltonnen sind in Gebäuden oder in einem Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unterzubringen und 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