Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 308: Sankt Mauritz - Parkallee (Mondstraße / Pleistermühlenweg / Umgehungsbahn / Haus-Kleve-Weg)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

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

2. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten ist außer dem Erdgeschoss Ⓘ der Dachgeschossausbau als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauONW zulässig.

3. Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Das gleiche gilt auch für Garagen und Stellplätze (§ 23 (5) BauNVO). Für Garagen und Stellplätze können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern dadurch das städtebauliche Grundkonzept nicht verändert wird und wenn durch ausgleichende Maßnahmen eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen vermieden wird.

4. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf die Höhe der Straßenkrone der zur Erschließung dienenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht unterschreiten. Eine Höhenlage über der Straßenkrone ist bis zu 50 cm erlaubt.

5. Die im Plan nachrichtlich dargestellten Wallhecken sind in ihrem Bestand gemäß § 47 Landschaftsgesetz zu erhalten.

   Sie sind, falls Lücken vorhanden sind oder entstehen werden, gemäß § 9 (1) 20 BBauG durch geeignete Neupflanzung zu ergänzen. Die Wallhecken dürfen zur Anlegung von Zugängen und Zufahrten im Bereich jedes einzelnen Baugrundstücks nur einmal, und zwar in maximaler Breite von 4,00 m durchschnitten bzw. durchbrochen werden. In der Wallhecke am Pleistermühlenweg sind jedoch keine weiteren, außer den vier vorhandenen im Plan mit dem Zeichen ⬍ (Ein- und Ausfahrt) kenntlich gemachten Zufahrten zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Außenmaterial

   Als Fassadenoberfläche für Wohngebäude und Garagen sind nur Ziegel in rotem Grundton zulässig. Ausnahmen sind bei Anbauten an vorhandene Gebäude möglich.

2. Traufen- und Firsthöhe

   Die Trauflinie (Schnittpunkt Außenwandkante/Sparrenoberkante) darf 3,75 m über Oberkante Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf 2/3 der Gebäudetraufseite eingehalten werden.

3. Dachgestaltung

   Im nördlichen Teil des Plangebietes – erschlossen durch Parkallee und Pleistermühlenweg – sind Dächer nur mit einem Steinmaterial dunkelbrauner bis schwarzer Färbung zulässig.

4. Einfriedigungen

Die Vorgartenbereiche sind mit abgesenkten Rasenkantensteinen abzugrenzen, ausnahmsweise sind in Verbindung mit Bodendeckern und Pflanzungen bis zu 15 cm hohe Mauern zulässig.

5. Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude sind nur die im Bebauungsplan Nr. 308 dargestellten Dachformen und Dachneigungen 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