# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 376:
## Wolbeck - Juffernkamp / Am Steintor / Tiergarten

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

1. Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Heckenrosen) zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

2. In den WR III und WA III Baugebieten sind Stellplatzanlagen und Garagen nur als Tiefgaragen oder als ebenerdige Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den St/Ga festgesetzten Bereichen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Tiefgaragen außerhalb der Gebäudeflächen sind mit mindestens 0,5 m Mutterboden abzudecken und einzugrünen.

3. Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Ahorn, Linde) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

   Die Bäume sind durch Baumscheiben oder Pflanzflächen von mindestens 2,5 x 2,5 m zu sichern.

4. Stellplatzflächen, Gebäudezugangsflächen und Wegeflächen sind aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteinen und Steinpflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen auszuführen (§ 9 (1) 16 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB).

5. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

6. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten werden die Traufhöhen

   bei zweigeschossiger Bauweise auf maximal 4,20 m
   bei dreigeschossiger Bauweise auf maximal 6,80 m

   festgesetzt (§ 16 (2) 4 BauNVO).

7. Bei zweigeschossiger Bauweise – II 2) – darf eine Firsthöhe von 10,5 m nicht überschritten werden (§ 16 (2) 4 BauNVO).

   Bei dreigeschossiger Bauweise – III 2) – darf eine Firsthöhe von 12,0 m nicht überschritten werden (§ 16 (2) 4 BauNVO).

8. In direkter nördlich angrenzender Nachbarschaft zur bestehenden fünfgeschossigen Bauweise (Am Steintor 17/19) und bei den bestehenden dreigeschossigen Gebäuden darf die festgesetzte Geschosszahl und damit verbunden die Firsthöhe als Ausnahme um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird.

   Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient (§ 18 (1) BauNVO).

9. Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise – II 2) – ist bei Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² je Doppelhaushälfte einzuhalten (§ 9 (1) 3 BauGB).

10. Für die Bebauung entlang der Straße Am Steintor (L 585) sind Fenster der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 einzubauen (§ 9 (1) 24 BauGB). Für Schlafraumfenster zur Straße Am Steintor wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungen empfohlen.

**Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW**

1. Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind zu mindestens 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauerziegel auszuführen.

   Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen.

   Innerhalb jeder Hausgruppe oder bei Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten Vormauerziegel im gleichen Farbton zu verwenden.

2. Die Dachflächen der zu errichtenden Wohngebäude sind mit roten Dachpfannen einzudecken. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung u. ä.) sind Ausnahmen zugelassen.

   Bei Doppelhäusern ist für alle Hauseinheiten der gleiche Farbton zu verwenden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf 1/2 der Trauflänge zulässig.

   Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mindestens 1,5 m entfernt liegen.

   Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

   Bei Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten und Dacheinschnitte jeweils für jede einzelne Hauseinheit.

4. Grundstückseinfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

**Hinweise:**

1. Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster“ (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 ist zu beachten.

   Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot von Drainage- und Grundwässer.

2. Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen ist nicht in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten, sondern geeigneten Rückhalte- und Versickerungsanlagen (Mulden, Zisternen) auf den jeweiligen Grundstücken zuzuführen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 30 ltr./qm projektierte Dachfläche betragen.
3. Das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen der geplanten Hinterbebauung der Häuser Juffernkamp 15, 19, 21 und 23 ist in den östlich gelegenen Wasserlauf einzuleiten.

**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