Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 385: Hiltrup - Im Dahl / Am Hagen

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Im gesamten Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

2. In den mit WA/WR II festgesetzten Baugebieten darf eine Traufenhöhe von 3,80 m und eine Firsthöhe von 9,00 m über Oberkante der Erschließungsstraße, von der das jeweilige Gebäude erschlossen ist, nicht überschritten werden (§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

3. In dem mit WA III g festgesetzten Baugebiet darf eine Traufenhöhe von 6,60 m und eine Firsthöhe von 12,00 m nicht überschritten werden. Die Traufhöhe muss mindestens 6 m betragen. Höhenbezugspunkt wie bei Ziff. 2 (§ 16 (2) i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

4. In dem mit WA III g festgesetzten Baugebiet sind Stellplatzanlagen nur als ebenerdige Stellplätze oder Garagen in den als GSt/GGa festgesetzten Bereichen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugelassen werden, wenn das städtebauliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

5. Die mit einem Pflanzgebot sowie die mit Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

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

7. Die Grundrisse der Wohngebäude, deren Grundstücke an die nordöstliche Plangebietsgrenze angrenzen, sind so zu gestalten, dass an den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Für die zur Bahnstrecke gelegenen Räume sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

   Ausnahmsweise sind Schlafräume mit Ausrichtung auf die Bahnstrecke zulässig, wenn Fenster der Schallschutzklasse IV gem. VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten Lüftungen vorgesehen werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Die Außenwandflächen der zu errichtenden Hauptgebäude 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.

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

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. ½ der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,5 m entfernt liegen.

   Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

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

Hinweis

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105- 252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

2. Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Münster-Geist“, festgesetzt am 18.06.1990.

   Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Schutzzone sind die Verbote und Genehmigungspflichten der o. a. Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

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