Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 Teilabschnitt II: Rüschhausweg / Nienborgweg / Nünningweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte dürfen außerhalb der Baugrenze liegen (§ 23 (2), Satz 3 und (3) BauN VO).

1.2 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse sind für Dachbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenraum, Treppenhausaufgängen- und kaminen zulässig (§ 17 (5) BauN VO).

1.3 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauN VO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauN VO). Ausnahmen in einer mit der Verwaltung abgestimmten Form sind möglich, sofern ein Mehrbedarf nachgewiesen wird.

1.4 In den mit WR I und WR II ausgewiesenen Plangebieten dürfen pro Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen (§ 4 (4) BauN VO).

1.5 Die Gesims-Oberkante bzw. die Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand-Außenkante / Sparrenoberkante) darf 3,75 m über O.K. Straßekrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäudetraufseite eingehalten werden.

1.6 Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern 7,50 m über O.K. Straßenkrone bzw. bei zweigeschossigen Häusern 10,25 m über O.K. Straßenkrone nicht überschreiten.

1.7 Die Stellplätze sind mit mindestens einem hochstämmigen Baum pro 4 Stellplätze zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

2.1 Neigungsdächer sind generell nur als Satteldächer zwischen Vollgiebeln und mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig.

Dachaufbauten sind nicht gestattet.

2.2 Im Bereich der Baugebiete mit flachen Dächern sind diese ohne sichtbare Neigung – und wenn einsehbar -, nur mit weißem Perlkies abgedeckt zulässig.

2.3 Werden Geschossbauten im Zusammenhang geplant und durchgeführt ist – in Abstimmung mit der Verwaltung – eine andere Dachform ausnahmsweise zulässig.

2.4 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche mit einem rot bis rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

2.5 Als Außenwandmaterial der Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig. Wenn mehr als eine Garage vorgesehen ist, so sind diese in Form, Farbe und Material der zugehörigen Hausgruppe einheitlich auszuführen.

2.6 Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,0 m zu öffentl. Raum zu errichten und mit Sträuchern einzugrünen sind (§ 9 (1) 25 a BBauG).

2.7 Als Abgrenzung der Grundstücke zum öffentl. Straßenraum und untereinander im Vorgartenbereich vor der straßenseitigen Baugrenze sind, wenn nicht anders im Plan dargestellt, nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

2.8 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind als Abgrenzung der Wohngärten und als Abgrenzung der Freiflächen bei Geschossbauten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis 1,0 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig. Bei Reihenhausgrundstücken sind solche Zäune – aber nur untereinander – bis zu 2,0 m Höhe gestattet. Grenzen die Wohngärten an öffentliche und private Verkehrsflächen, so sind generell alle Zäune nur im Abstand von 25 cm von der Grenze gestattet.

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