# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt V: Kinderhaus - Brüningheide / Nordmark

### Textliche Festsetzung

1.) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile darf 3,50 m über Straßenkrone nicht überschreiten mit Ausnahme der als Baubereich (A) gekennzeichneten Gebäudeteile.

Gemeinschaftstiefgarage im Sinne der Festsetzung ist eine überdeckte Anlage für Kfz.-Einstellplätze, die – bezogen auf ihre Gesamthöhe – zum überwiegenden Anteil unterhalb des angrenzenden Geländeniveaus liegt.

Die Neigung der Zufahrtsrampe soll 15 % nicht überschreiten.

2.) Flächen für Garagen

Garagen können, soweit entsprechende Festsetzungen getroffen sind, außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nur zugelassen werden, wenn zusätzlicher Bedarf auf dem Baugrundstück dies erforderlich macht.

3.) Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen

Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen können, soweit entsprechende Festsetzungen getroffen sind, außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen nur zugelassen werden, wenn zusätzlicher Bedarf innerhalb der jeweils zugeordneten Einheit von Baugrundstücken dies erforderlich macht.

4.) Art der baulichen Nutzung

In den WR-Gebieten sind Ausnahmen nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

5.) Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmen im Sinne von § 21 a Abs. 1, 2 u. 5 BauNVO sind zulässig.

6.) Überbaubare Grundstücksfläche

Das Übergreifen eines niedrigen Gebäudeteils in einen höhergeschossigen Gebäudeteil ist gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bis zu 3,00 m über die Geschossabgrenzung hinaus zulässig.

7.) Die Oberkante der Abdeckung bei Tiefgaragen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens der benachbarten Gebäude nicht überschreiten.

8.) Entsprechend der in grün eingetragenen Darstellung ist entlang der Meinertzstraße auf den Privatflächen gemäß § 9 (1) 15 BBauG alleeartig eine Doppelreihe von Bäumen zu pflanzen.

9.) In den Baugebieten mit Flachdächern sind von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen gemäß § 17 (5) BauNVO für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhl- und Maschinenräumen sowie Kaminen zulässig.

10.) Die Überschreitung der Baugrenzen bis zu 0,25 m ist zulässig (geringfügig gem. § 23 (3) BauNVO).

**Baugestaltung**

Festsetzungen gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.06.1962 (GB NW S. 373) in Verbindung mit § 9 (2) Bundesbaugesetz (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBI. IS. 341) und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433).

1.) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In ein- und zweigeschossigen Baugebieten sind die nicht verglasten Außenwandflächen zum überwiegenden Anteil als Ziegelrohbau herzustellen.

Bei eingeschossigen Doppelhäusern und Hausgruppen ist wegen der besonderen Bebauungsform, zumal der Gartenhofbebauung, bei Grenzbebauung die dem Nachbarn zugewandte Seite in einer einheitlichen Höhe und in Ziegelrohbau zu gestalten, wie der überwiegende Anteil der sonstigen nicht verglasten Außenwandfläche.

2.) Abfallbehälter

Abfallbehälter außerhalb der Gebäude sind in Mülltonnengeschränken unterzubringen.

3.) Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind bis zu 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie keine Mauern und Zäune zulässig, soweit nicht eine Gartenhofbebauung im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist.

Zur Abgrenzung der Gartenhöfe sind Mauern bis zu Höhe von 2,75 m an den im Plan kenntlich gemachten Stellen zulässig. Hier können Ausnahmen aus Gründen des Sichtschutzes zugelassen werden. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedigungen – mit Ausnahme von Hecken – nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

4.) Die Gemeinschaftstiefgaragen sind mit Boden zu überdecken und in der Oberfläche gärtnerisch anzulegen.

**1. Änderung des Bebauungsplanes 106 V – in Kraft getreten am 12.06.1974**

Die für den Ostteil des Grundstücks Meinertzstraße 39 – alte Bezeichnung Flur 90, Flurstück 929 tlw. – heutige Bezeichnung Flur 90, Flurstück 979 – getroffene Festsetzung als „Private Wegefläche zugunsten der Anlieger“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) wird aufgehoben, wie im Plan durch violette Eintragungen kenntlich gemacht ist.

**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