Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XVI: Kinderhaus - Rektoratsweg / Gasselstiege

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den mit WR 1) bezeichneten Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 (4) BauNVO)

2. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zwischen Garagentor und Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

3. Nicht überdachte Stellplätze sind, soweit hierfür nicht besondere Flächen festgesetzt sind, auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Änderungsbereich am Althausweg (Flurstück 455) und nur ausnahmsweise bis zu einer Fläche von max. 20 m² im Vorgartenbereich zulässig, wenn die Tiefe des Vorgartens mindestens 5,0 m beträgt. (§ 12 (6) BauNVO)

4. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für „Freiwachsende Hecken“ und „Bodendeckende Bepflanzung“ gelten folgende Festsetzungen:

4.1 Es sind für freiwachsende Hecken geeignete Sträucher zu verwenden (z. B. Feldahorn (acer campestre), Felsenbirne (amelanchier canadensis), Feuerahorn (acer ginnala), Forsythie (forsythia spectabilis), Goldregen (laburnum), Hartriegel (cornus i. A.), Haselnuss (coryllus i. A.), Kolkwitzia (kolkwitzia i. A.), Strauch- und Wildrosen, Weigelia (weigelia i. A.), Zwergmispel (cotoneaster i. A.), Berberitze (berberis i. A.), Eibe (taxus Baccatus), Schneeball (viburnum rhytidophyllum), Scheinquitte (chaenomeles i. A.), Spierstrauch (speraea i. A.).

4.2 Höhe der bodendeckenden Bepflanzung bis 40 cm. Zusätzlich zugelassen sind einzelne höhere Gehölze und Gehölzgruppen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Außenwände aller Bauwerke sind mit roten Ziegeln zu verblenden. Für besondere Bauteile können bei maximal 20 % aller aufgehenden Außenwände andere Materialien mit matter Oberfläche zugelassen werden.

2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Höhenlage mit gleichen Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen. Material und Farbe der Außenwand und der Dacheindeckung müssen einheitlich sein. Bei Gartenhofhäusern mit Flachdach können Dächer bis max. 20° Neigung als Ausnahme zugelassen werden.

3. Die Außenwandhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante der Verkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, bis zum Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut darf höchstens betragen:

   bei eingeschossigen Gebäuden 3,75 m

   bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m

4. Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.

5. Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Nebeneinander liegende Garagen sind in gleicher Höhe und mit gleichartig gestalteten Außenwänden auszuführen. Ihre Garagentore müssen in einer Flucht liegen.

6. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und im Vorgartenbereich gärtnerisch zu gestalten. Die Summe aller befestigten Flächen wie Hauszugangswege und -zufahrten, Kfz-Stellplätze, Sitzplätze und Terrassen darf 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen nicht übersteigen.

7. Als Einfriedigungen sind zugelassen:

   Im Vorgartenbereich sind nur Einfriedigungen als Hecken oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,40 m über Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstücks dient, zulässig.

   An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe in Verbindung mit Hecken zulässig.

   An Verkehrsflächen, deren Gesamtbreite weniger als 5,0 m beträgt, sind Zäune mindestens 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

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