Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XVI: Kinderhaus - Rektoratsweg / Gasselstiege - Neufassung

Textliche Festsetzungen

1. Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen (§ 23 (2) 3 und (3) BauNVO).

2. In den Baugebieten mit mehr als 2 Geschossen sind von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen gemäß § 17 (5) BauNVO für technische Dachaufbauten gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

3. Zusätzlich kann die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 (5) und § 21 a (1) BauNVO ausnahmsweise um 1 Geschoss überschritten werden, wenn die GFZ nicht überschritten wird und das Erdgeschoss ausschließlich der Nutzung als Garagengeschoss bzw. der Garagennutzung und zur Aufnahme von Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner des Gebäudes dient, wobei die Fußbodenoberkante des 1. Wohngeschosses nur in diesem Falle bis zu 3,0 m über Oberkante Terrain liegen darf. Im Baugebiet „L“ – Gartenhofbebauung – ist auf dem Ost-West gerichteten Baukörper ein 2. Vollgeschoss zulässig, wenn die GFZ nicht überschritten wird.

4. Soweit die überbaubaren Grundstücksflächen durch Geschossabgrenzungen unterschiedlich festgesetzt sind, können diese gemäß § 23 (3) BauNVO bis zu 0,5 m überschritten werden.

5. Nach § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise bis max. 25 % erhöht werden. Hierbei können die Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, wenn sie über OK Terrain nicht hinausragen, in diesem Fall können Ausnahmen vom Pflanzgebot zugelassen werden.

6. Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BBauG Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 12 und 13 BBauG ausnahmsweise hinzugerechnet werden.

7. Bauweise

   a1 = abweichende Bauweise, Kettenhäuser, von der nördlichen Grenze ist ein mind. 3 m breiter Grenzabstand einzuhalten, auf der südlichen Grenze ist Grenzbebauung zulässig.

   a2 = abweichende Bauweise ,Gartenhofbebauung, im Erdgeschoss Grenzbebauung, im 1. Obergeschoss ist von der westlichen Grenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Grüngestaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BBauG)

1. Zu erhaltener Bewuchs

   1.1 Einzelbäume ----------

   1.2 Wallhecke ----------

2. Pflanzgebote

2.1 für Einzelbäume ----------

2.2 für Baumreihen ----------

2.3 für Baum- und Strauchgruppen ----------

Folgende Gehölze sind zugelassen:

2.31 Laubbäume:

Ahorn (acer platanoides)
Eberesche (sorbus aucuparia) (sorbus aria)
Stieleiche (quercus robur)
Krimlinde (tilia euchlora)
Platane (platanus acerifolia)
Weißbuche (carpinus betulus)

2.32 Sträucher

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.)

2.4 für freiwachsende Hecken ----------

zugelassen sind alle Sträucher gemäß 2.32

zusätzlich zugelassen sind folgende Gehölze:

Berberitze (berberies i. A.)
Eibe (taxus Baccatus)
Schneeball (viburnum rhytidophyllum)
Scheinquitte (chaenomeles i. A.)
Spierstrauch (speraea i. A.)

2.5 für bodendeckende Bepflanzung ----------

Höhe der Pflanzung bis 40 cm.

Zusätzlich zugelassen sind einzelne höhere Gehölze und Gehölzgruppen.

Baugestaltung (gemäß § 103 BauONW)

1. In den Gebieten mit Atriumbauweise können Dächer bis max. 20° Neigung als Ausnahme zugelassen werden.

2. Dasselbe gilt für die Obergeschossteile der mehrgeschossigen Bauten, in den Baugebieten A, D, J, K, M, N und P, wenn sie als Penthouse (Einfamilienhausähnliche Wohnungen in den Dachgeschossen) ausgebildet werden.

3. Als Fassadenoberfläche sind in den Baugebieten A, D, J, K, M, N und P nur zulässig:

   3.1 für die Geschosse: rote Ziegel

   3.2 für die Sockelzone, die Gesimszone und besondere Bauteile (Brüstungen, Balkone): struktuierter Sichtbeton

   3.3 die besonderen Bauteile können ausnahmsweise farbig behandelt werden.

4. Als Fassadenoberfläche sind in den Baugebieten B, E, F, G, H, I, L, O, R, S, T und U nur zulässig: rote Ziegel

   Für besondere Bauteile (Balkone) sind Ausnahmen zulässig.

5. Die Festlegungen über die Dachneigungen und die Gestaltung der Fassadenoberfläche gelten nicht für Bauten, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wurden und für An- und Umbauten an diesen Bauten.

6. Die Traufenoberkante bzw. Dachgesimsoberkante darf bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 6,50 m über O.K. Straßenkrone nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei Pultdächern möglich.

7. Begrenzungslinie vorgelagerter Wohnterrassen im Erdgeschoss des Geschosswohnungsbaus :

   Die Tiefe der Wohnterrasse darf 5 m nicht unter- und 10 m nicht überschreiten. Die Höhe der Terrasse muss gleich OKF Erdgeschoss sein. Die Abgrenzung der Wohnterrassen untereinander muss aus Beton oder Holz sein; Höhe mind. 2,0 m Tiefe mind. 3,0 m. Als Abgrenzung zur vorgelagerten Freifläche sind Stützmauern oder Böschungen nur in Verbindung mit einer entsprechend hohen Pflanzung und bei einer mind. 90 cm hohen Brüstung zugelassen.

8. Als Einfriedigungen sind nur zugelassen:

   8.1 Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1 m innerhalb von Pflanzungen.

   8.2 Stützmauern oder Mauern in Verbindung mit bodenbedeckender Bepflanzung gem. Pkt. 2.5 – Festsetzungen zur Grüngestaltung nicht höher als die bodenbedeckende Bepflanzung.

   8.3 In den Baugebieten B, E, G, H, I, L, O, R, S, T und U sind als Einfriedungen gem. Pkt. 8.31 bzw. 8.32 Hecken und Mauern zugelassen.

      8.31 In den im Plan gem. Pkt. 2.4 – Festsetzungen zur Grüngestaltung – gekennzeichneten Bereich nur Hecken, ausnahmsweise auch Mauern oder Holzzäune, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen bzw. zu den privaten Verkehrsflächen auf einer Mindestbreite von 1,5 m gem. Pkt. 2.4 abgepflanzt werden.

      8.32 Mauern, nur außerhalb des Vorgartenbereiches, dürfen eine Höhe von 1,90 m nicht unter-, eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten und sollen dem Material der Gebäudeaußenwände entsprechen.

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