Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXVII: Kinderhaus - Östlich des Idenbrockweges

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO).

3. Nach § 21 a (2) BauNVO können bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb der Baugrundstücke liegen, diesen zugerechnet werden.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

5. In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind die notwendigen Einstellplätze als Garagen in den Baukörper zu integrieren.

6. Die Trafostation zwischen Ohmweg und Grotemeyerstraße ist auf das Niveau der angrenzenden Garagenanlage abzusenken und zu begrünen. Die Anfahrt der Trafostation ist über die Tiefgarage sicherzustellen.

7. Ist eine Firstrichtung festgesetzt, so ist diese für die Stellung der baulichen Anlagen sowie für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend.

8. Im gekennzeichneten Bereich für Schallschutzvorkehrungen sind keine Fenster für Schlafräume zulässig, die der Straßenseite zugewandt sind. Sind Schlafraumfenster in diesem Bereich unvermeidbar, sind sie mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Die Traufhöhe (Gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren) darf bei eingeschossigen Häusern 3,75 m und zusätzlich 2,75 m für ein weiteres Geschoss nicht überschreiten und muss auf 2/3 der Gebäude-Traufseite eingehalten werden.

   Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern bei Dachneigung 27° +/- 3° 7,5 m und bei Dachneigung 48° +/- 3° 11,5 m nicht überschreiten. Bei zweigeschossiger Bebauung mit Dachneigung 27° +/- 3° beträgt die maximale Firsthöhe 10,5 m.

2. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigung 48° +/- 3° zulässig; hierbei muss von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind nur auf einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

3. Als Fassadenoberfläche sind nur Ziegel mit rotem Grundton zulässig. Für besondere Bauteile (max. 1/5 aller aufgehenden Flächen) können andere Materialien mit matter Oberfläche zugelassen werden. Für Garagen, Garagenhöfe, Trafostationen und ähnliche Anlagen ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig.

4. Bauabschnitte von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in gleicher Höhenlage mit gleichen Firsthöhen, Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen; Dachflächen, Außenwände und angegliederte Garagen sind in gleichem Material und identischer Farbgebung auszuführen.

   Garagen von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie aneinandergrenzende Garagen sind in gleicher Höhenlage und Dachform zu erstellen.

5. Statt der im Bebauungsplan festgesetzten Garagen können ausnahmsweise Carports zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass durch Eingrünung und Überdachung der Einblich auf das abgestellte Fahrzeug weitgehend verhindert wird. Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen. Ausnahmsweise kann bei Garagen ein geneigtes Dach zugelassen werden, sofern sie in direktem Anschluss an das Hauptgebäude mit diesem eine architektonische Einheit bilden. Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB ist darüber hinaus zu beachten.

6. Die Decke der Tiefgarage ist mit gartenarchitektonischen Mitteln zu gestalten. Die Oberkante der Konstruktionsdecke der Tiefgarage darf nicht mehr als 1,00 m über Oberkante der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche herausragen. Ausnahmsweise kann als oberer Abschluss der Tiefgarage eine Pergola im Bereich der Fahrgasse zugelassen werden, sofern erforderliche Sicherungszäune nicht über die Oberkante der Konstruktionsdecke der Tiefgarage herausragen.

7. 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. Ausgenommen sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.

8. Im Vorgartenbereich sind nur Einfriedigungen bis zu 40 cm Höhe über Oberkante der erschließenden Straße aus Ziegelmauern in rotem Grundton bzw. als Hecken zulässig.

9. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedigungen nur als maximal 1,00 m hohe Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken, dunkelbraune Holzzäune oder Gehölzpflanzungen zulässig. Maschendrahtzäune sind von Verkehrsflächen mindestens 0,30 m zurückzusetzen. Zur Abschirmung der Wohnterrassen sind ausnahmsweise bis zu 2,20 m hohe Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk oder Holz zugelassen.

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

Zeichenerklärung

Bebauungsplan - Nr. 106 XXVII 1. Änderung

Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- Nutzungsgrenze

Wohngebäude

Wirtschaftsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

zu schützende Wallhecke

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 XXVII

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 XXVII

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1 (2), 17–21 BauNVO

WR reines Wohngebiet
WA allgemeines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl
(0,5) Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstgrenze
(I) zwingend

1) 2) Fußnote (siehe textliche Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzungslinie

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

Firstrichtung

Stellung der baulichen Anlagen

Bauvorschriften

gem § 81 BauONW

ND Neigungsdach
SD Satteldach
48° Dachneigung

Weitere Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport -u. Spielanlagen gem. § 9 (1) 5 BauGB

K Kindergarten

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsverbot

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche

Verkehrsgrün

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Sträucher

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

Baum

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB u. §§ 12 u. 14 BauNVO

St Stellplatz
Ga Garage

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB

GGa Gemeinschaftsgarage
GTGa Gemeinschaftstiefgarage

GFL AE

Mit Gehrechten (G) Fahrrechten (F) Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) der Erschließungsträger (E), der Öffentlichkeit (Ö) gem. § 9 (1) 21 BauGB

Vorgeschlagene Abgrenzung (z.B. Grundstücke, Gebäude, Garagen)

Rampe

Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen gem. §9(1)24 BauGB (Siehe textliche Festsetzungen Ziff. 8)