Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 Teilabschnitt XXVII: Kinderhaus - Östlich des Idenbrockweges

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den WR-Gebieten sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

2. In den WR-Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB / § 3 (4) BauNVO).

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

4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; das gilt auch für Garagen, soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO).

5. Die festgesetzte Firstrichtung ist für die Stellung der baulichen Anlagen sowie für die Hauptfirstrichtung des Daches maßgebend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

6. Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind den als Hausgruppe festgesetzten Wohngebäuden zuzuordnen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Die Traufhöhen (gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren) dürfen bei eingeschossigen Häusern 3,75 m, bei zweigeschossigen Häusern 6,50 m nicht überschreiten; die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern (Dachneigung 48 $\pm$ 3°) 11,5 m, bei zweigeschossigen Häusern (Dachneigung 27 $\pm$ 3°) 10,5 m nicht überschreiten.

2. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigung 48 $\pm$ 3° zulässig; hierbei muss von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind nur auf einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

3. Als Fassadenoberfläche sind nur Ziegel mit rotem Grundton zulässig; für die Sockelzone, die Gesimszone und besondere Bauteile (Brüstungen, Balkone) kann hierbei strukturierter Sichtbeton verwendet werden. Für Garagen und ähnliche Anlagen ist ebenso nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig.

4. Doppelhäuser 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. 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.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten; ausgenommen davon sind die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen und die Fläche für Gemeinschaftsgaragen. Hauszugangswege, Gartenwege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Befestigung herzustellen. Zulässig sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine. Beläge aus Natur- und Kunststeinpflaster sind nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden.

7. Als Begrenzung des Vorgartenbereiches sind nur bis zu 0,4 m hohe Ziegelmauern in rotem Grundton oder bis zu 0,4 m hohe Hecken zulässig.

8. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind zur Einfriedigung nur maximal 1,0 hohe Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken, dunkelbraune Holzzäune oder Gehölzpflanzungen zulässig. Zäune sind von privaten Verkehrsflächen (GFL-Flächen) mindestens 0,3 m zurückzusetzen; der Streifen zwischen Zaun und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen. Zur Abschirmung der Wohnterrassen sind auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ausnahmsweise bis zu 2,2 m hohe Sichtschutzelemente 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