Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVII: Kinderhaus - Östlich des Idenbrockweges

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1.1 Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 In dem mit Ladegruppe bezeichneten überbaubaren Bereich sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss zur Versorgung des Gebietes nur die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 genannten Nutzungsarten zulässig.

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

1.4 Soweit Baugrenzen geschossweise unterschiedlich festgesetzt sind, können diese bis zu 0,5 m überschritten werden.

1.5 Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte dürfen ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen liegen (§ 23 (3) BauNVO).

1.6 Von der Zahl der Vollgeschosse sind Ausnahmen gemäß § 17 (5) BauNVO für Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

1.7 Bei der ausschließlichen Nutzung des Erdgeschosses für Garagen, Zubehörräumen, sowie Sport- und Spielräumen kann bei den Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen ausnahmsweise die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss überschritten werden, wobei Fußboden-Oberkante des 1. Wohngeschosses nur in diesem Fall bis zu 3,0 m über Oberkante-Terrain liegen darf.

1.8 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO); das gleiche gilt auch für Garagen und Stellplätze. Ausnahmen können für Garagen und Stellplätze, soweit der Stellplatzbedarf auf den dafür ausgewiesenen Flächen nicht ausreichend gedeckt werden kann, in dem der Verwaltung abgestimmten Umfang zugelassen werden.

1.9 Für die im Plan mit a 1 gekennzeichneten Baugebiete wird festgesetzt: Gartenhofbebauung, im Erdgeschoss gilt die geschlossene Bauweise, im 1-OG muss auf die SO-Grenze gebaut werden und von der NW-Grenze ein Abstand von mind. 3,0 m eingehalten werden.

1.10 Zwischen den im Plan gekennzeichneten Stellen A und B ist ein öffentlicher Fußweg von mind. 3 m Breite anzulegen.

1.11 Schallschutzvorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BBauG.

Auf der festgesetzten Linie für Schallschutzvorkehrungen müssen durch lückenlose Aufreihung von Gebäuden, Nebenanlagen und Mauern die Wohngrundstücke abgeschirmt werden. Die genannten baulichen Anlagen müssen mind. 2,50 m hoch sein. Durchbrüche in den betreffenden Mauern wie Lattenroste u. a. sind unzulässig. Ebenso sind an der Straße liegende Fenster von Aufenthaltsräumen – ausgenommen die von Küchen – unzulässig, wenn sie nicht als Schallschutzfenster ausgebildet werden. Die Schutzfenster müssen einen Schallisolationsindex von mind. 29 dB (A) aufweisen. Sind es notwendige Fenster, müssen sie außerdem eine schallisolierte Lüftungsvorrichtung haben.

1.12 Die Trauflinie (Schnittpunkt Außenwandkante / Sparrenoberkante) darf 3,75 m über O. K. Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoss bei mehrgeschossigen Häusern 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 bei Dachneigung 48 +/- 3° 11,5 m nicht überschreiten. Bei zweigeschossiger Bebauung mit Neigungsdach ist die max. Firsthöhe 10,5 m.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

2.1 Als Fassadenoberfläche sind nur Ziegel mit rotem Grundton zulässig; für die Sockelzone, die Gesimszonen und besondere Bauteile (Brüstungen, Balkone) kann hierbei strukturierter Sichtbeton verwendet werden. Die besonderen Bauteile können ausnahmsweise farbig behandelt werden. Für Garagen, Garagenhöfe, Trafostationen und ähnliche Anlagen ist ebenso nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig.

2.2 Bei Errichtung von Tiefgaragen anstelle der ausgewiesenen Stellplatzflächen sind die Decken aller Tiefgaragen mit gartenarchitektonischen Mitteln zu gestalten. Die Oberkante der Konstruktionsdecke der Tiefgarage darf nicht mehr als 0,60 m über Oberkante umgebendes Terrain herausragen. Parkpaletten sind ausgeschlossen.

2.3 Mit Ausnahme der mit FD bezeichneten Flächen sind nur Satteldächer zulässig. 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 max. 3,0 m zulässig. Garagen sind nur mit nicht sichtbarer Dachneigung zulässig.

Bei der eingeschossigen Flachdachbebauung sind ausnahmsweise Pultdächer bis max. 20° Neigung zulässig. Für die mehr als zweigeschossigen Gebäude sind ausnahmsweise geneigte Dachflächen zulässig.

2.4 Im Vorgartenbereich sind nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm zulässig; ausnahmsweise sind bei den Geschossbauten in Verbindung mit Bodendeckern und Pflanzungen bis zu 40 cm hohe Mauern zulässig.

2.5 Außerhalb des Vorgartenbereiches sind nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig. Zur Abschirmung der Wohnterrassen bzw. Gartenhöfe sind ausnahmsweise – in Baugebieten mit Gartenhofhausbauweise generell – bis zu 2,20 m hohe Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk, strukturiertem Sichtbeton oder Holz zugelassen. Punkt 1.11 der textlichen Festsetzungen bleibt davon unberührt.

In dem im Plan mit Pflanzgebot „Hecken“ gekennzeichneten Bereich sind ausnahmsweise Mauern oder Holzzäune zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen auf einer Mindestbreite von 0,75 m abgepflanzt werden.

2.6 Lärmschutzwände in den Bereichen, in denen gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BBauG besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind straßenseitig mit Ziegeln in rotem Grundton zu verblenden.

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