Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXVIII B: Kinderhaus - Südlich der Westhoffstraße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind Vorhaben im Sinne des § 35 (1) Nummer 1, 2, 3 und 4 zulässig. Ausgeschlossen ist eine Intensivtierhaltung, die nach der VDI-Richtlinie 3471 (Tierhaltung – Schweine) einen größeren Abstand als 80 m zu Wohngebieten erfordert.

   Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BBauG können im Einzelfalle zugelassen werden, wenn ihre Ausführungen oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

2. In Wohngebieten dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht errichtet werden. Ausgenommen sind abgemauerte Plätze und Schränke für Mülltonnen und ähnliches, wenn sie einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche einhalten und mit Sträuchern eingegrünt werden.

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).

4. In Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bei Ausbau des Dachgeschosses zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

5. In Wohngebieten dürfen Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausnahmen sind bei Mehrbedarf außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

1. In Wohngebieten sind die Außenwandflächen für Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind Verblender in rotem Grundton zu verwenden. Bis zu 20 % der nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen können in Sichtbeton, Waschbeton oder Holz gestaltet werden.

2. In Wohnbaugebieten sind Walmdächer unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

   Als Dachdeckung sind in Wohnbaugebieten nur rote, rotbraune oder dunkelrote Dachpfannen zulässig.

3. Die max. Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwandkante/Sparrenoberkante) sowie die max. Firsthöhen über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, werden wie folgt festgesetzt:

   Traufenhöhe 3,50 m, zur Wohngartenseite sind Ausnahmen auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Firsthöhe 11,00 m.

4. In Wohnbaugebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) nur Einfriedigungen bis 0,60 m Höhe zulässig.

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