Textliche Festsetzungen

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Im Plangebiet sind – mit Ausnahme des Gebietes G – nach § 3 (4) BauNVO pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. In den WA – Gebieten sind nach § 1 (5) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) 2 BauNVO) nicht zulässig; ebenso sind nach § 1 (6) BauNVO die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. In den WR – Gebieten sind nach §1 (6) BauNVO die unter § 3 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. – entfällt -

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und andere bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, nach § 23 (5) BauNVO nicht errichtet werden. Ausgenommen sind abgemauerte Plätze und Schränke für Mülltonnen u. ä., wenn sie einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche aufweisen und mit Sträuchern eingegrünt werden (§ 9 (1) 25 a BBauG).

6. Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden; Ausnahmen sind bei Mehrbedarf außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig. Auf Flächen für Stellplätze dürfen als Ausnahme Garagen und Gemeinschaftsgaragen errichtet werden, wenn ihre Dachfläche max. 1,4 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, von der aus die Stellplätze erschlossen werden und wenn der Abstand zwischen Garagenaußenwand und öffentlicher Verkehrs- oder Grünfläche mindestens 3,0 m beträgt.

7. In den Baugebieten A, B, C, und E ist der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) BauONW ausnahmsweise zulässig, wenn die ausgewiesene Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§17 (5) BauNVO).

8. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen dürfen die Treppenhäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen (§ 23 (3) BauNVO) und die festgesetzte Höchstzahl der Geschosse für untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsschächte, zugehörige Maschinenräume und Treppenhäuser um höchstens ein Geschoss überschritten werden (17 (5) BauNVO).

9. In den Baugebieten A und B sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen nach Norden nicht zulässig. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen sind Ausnahmen zulässig, wenn mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden (§ 9 (1) 24 BBauG).

10. Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind mindestens je 4 Einstellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß §103 BauONW (Gestaltungssatzung)

1. Die Außenwandflächen für Wohngebäude, Garagen und Trafostationen sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Es sind Verblender im roten Grundton zu verwenden. Bis zu 20% der

nach Abzug der Öffnungen verbleibenden Außenwandflächen können in Sichtbeton, Waschbeton oder Holz gestaltet werden. Im Baugebiet H sind ausnahmsweise Fachwerkfassaden zulässig.

2. Als Dacheindeckung sind in den Baugebieten A, B, und C nur rote, rotbraune oder dkl. rote Pfannen zulässig. In den Baugebieten D und F ist für Neigungsdächer nur dunkelgraues Dachmaterial zulässig.

3. Walmdächer sind im Baugebiet unzulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Neigungsdächer von 48° ± 3° zulässig; bei Dachaufbauten muss von der Giebelseite je ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten werden. Dacheinschnitte sind nur in einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

   Bei Gebäuden mit festgesetztem Flachdach sind ausnahmsweise Neigungsdächer bis zu 30° zulässig, wenn sie gruppenweise einheitlich gestaltet werden.

   Garagen sind nur mit nicht sichtbaren Dachneigungen zulässig; Ausnahmen sind gruppenweise in dem Baugebiet C zulässig.

4. Traufen- und Firsthöhen

   Die max. Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwandkante/ Sparrenoberkante) sowie die max. Firsthöhen über Oberkante öffentlicher Erschließungsfläche werden wie folgt festgesetzt:

   Baugebiete A und B (einhüftiges Satteldach)

Traufenhöhe im Norden	3,25 m
Traufenhöhe im Süden	6,00 m
Firsthöhe	8,00 m

   Baugebiet C

Traufenhöhe	3,75 m
Firsthöhe	7,50 m

   Baugebiet D

Traufenhöhe	3,50 m, zur Wohngartenseite sind Ausnahmen auf max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig
Firsthöhe	8,00 m

   Baugebiet E

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

5. Einfriedigungen

   Für die Baugebiete gelten folgende baugestalterischen Vorschriften:

   5.1 Vorgärten

   In den Baugebieten B, C, D_1, D_2 und F sind für die privaten Grundstücksflächen zwischen den Hausfronten, in denen die Hauseingänge liegen und den zugehörigen privaten Zugangswegen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen Umzäunungen unzulässig.

5.2 Wohngärten

In den Baugebieten A, B, D_1, D_2, und F sind zur Abgrenzung bis zu 2,00 m hohe Mauern aus rotem Ziegelmauerwerk, strukturiertem Sichtbeton oder Holz zulässig; entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,75 m, der bepflanzt werden muss, einzuhalten.

In den Baugebieten C, E und G sind zur Abgrenzung nur dunkelbraune Holzzäune bis zu 1 m Höhe sowie kunststoffbemantelte Maschendrahtzäune an Stahlprofilen bis zu 1,0 m Höhe, 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze in Verbindung mit einer Hecke, und Hecken generell zulässig. Zur Abschirmung der Wohnterrassen können bis zu 2 m hohe und bis zu 3,50 m lange Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk zugelassen werden.

6. Antennenanlagen sind – mit Ausnahme der Baugebiete E und H nur als Gemeinschaftsanlagen 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