Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 106 Teilabschnitt XXIX: Kinderhaus - Heidkamp - Zwischen Westhoffstraße, Am Burloh und Kinderbach

Textliche Festsetzungen gemäß §9 BBauG

1. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 3 (3) BauN VO, im allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Gemäß § 3 (4) BauNVO sind in den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Gebieten Wohngebäude nur mit max. zwei Wohnungen zulässig.

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.

4. Der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW ist in den Baugebieten mit 45° Dachneigung zulässig, wenn die Geschoßflächenzahl eingehalten wird (§ 17(5) BauNVO).

   Im WA-Gebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 21 a Abs. 1 und 5 BauNVO zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

   Bei Mehrbedarf können sie ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie einschließlich ihrer Zufahrten nicht mehr als 10 % des Baugrundstückes einnehmen. Nicht überdachte Stellplätze sind im Vorgartenbereich und auf den Grundstücksfreiflächen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

6. In dem WR a Baugebiet sind gem. § 22 (4) BauN VO Kettenhäuser als Hausgruppen ohne Längenbeschränkung zu errichten, wobei auf der östlichen Grenze Grenzbebauung und auf der westlichen Grenze ein 3,00 m Abstand eingehalten werden muss, in dem die Garage unterzubringen ist.

7. Bereich A:

   Auf der festgesetzten Linie für Schallschutzvorkehrungen müssen die Westgiebel der Gebäude ohne notwendige Fenster bzw. eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand (Höhe über Straßenkrone) aus Ziegelmauerwerk in rotem Grundton errichtet werden.

   Bereich B:

   Auf der festgesetzten Linie für Schallschutzvorkehrungen müssen zur Abschirmung der angrenzenden Wohngebiete eine mindestens 2,50 m hohe geschlossene Mauer (Höhe über Geländeoberfläche) ohne Öffnungen aus Ziegelmauerwerk in rotem Grundton errichtet werden.

8. Die Höhenlage baulicher Anlagen wird gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient.

   Dachgesimsoberkanten und Traufhöhen dürfen höchstens betragen:

   In eingeschossigen Gebieten 3,50 m bei 0,30 m Dachüberstand
   In zweigeschossigen Gebieten 6,50 m bei 0,30 m Dachüberstand
   In dreigeschossigen Gebieten 9,50 m bei 0,30 m Dachüberstand

Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 7,50 m, bei zweigeschossigen Häusern 10,50 m, bei dreigeschossigen Häusern 13,50 m über Oberkante Straßenkrone nicht überschreiten (§ 9 (2) BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

1. Als Fassadenoberfläche sind nur Ziegel mit rotem Grundton zulässig; für die Sockelzone, die Gesimszonen und besondere Bauteile (Brüstungen, Balkone) kann hierbei strukturierter Sichtbeton verwandt werden.

   Die besonderen Bauteile können ausnahmsweise farbig behandelt werden. Für Garagen, Garagenhöfe, Trafostationen u. ä. ist ebenso nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig.

2. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 35° und bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig. Sie sind mindestens 0,50 m von der Außenkante der traufseitigen Außenwand und mindestens 1,50 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.

   Garagen sind mit Flachdach und waagerecht umlaufendem Dachgesims auszuführen.

3. Im Vorgartenbereich sind nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig, dies gilt nicht bei den Grundstücken, die von Süden erschlossen werden.

4. Außerhalb des Vorgartenbereiches sind nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1,00 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig. Grenzen die Wohngärten an öffentliche oder private Verkehrsflächen, so sind diese Zäune nur im Abstand von 25 cm von der Grenze gestattet. Zur Abschirmung der Wohnterrassen können bis zu 2,20 m hohe Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk, strukturiertem Sichtbeton oder Holz verwendet werden.

5. Abfallbehälter außerhalb der Gebäude sind in Mülltonnenschränken unterzubringen.

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