Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt III: Coerde - Kemperweg / Görlitzer Straße

Textliche Festsetzungen

1. In allen WR-Baugebieten mit Ausnahme des Flurstücks 36 der Flur 244 (Königsberger Straße 8), sind Ausnahmen nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

2. Im WA I - Baugebiet sind als Ausnahme nur Tankstellen nach § 4 (3) 5 BauNVO zulässig.

3. Im Bereich der Grundstücke Flur 243, Flurstück 98 und Flur 244, Flurstück 842 (Kennzeichnung B), sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

4. In den 6- bis 9-geschossigen Baugebieten sind von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen gemäß § 17 (5) BauNVO für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenräumen sowie Kaminen zulässig.

   In den WR I Ⓐ -Baugebieten kann gemäß § 17 (5) BauNVO ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen werden, wenn die ausgewiesene Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

5. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahlen können gemäß § 21 a (2) BauNVO Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, diesem zugeschlagen werden.

Baugestaltung

Festsetzungen gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.06.1962 (GV NW S. 373) i. d. F. der Bekanntmachung der Neufassung der Bauordnung NW vom 27.1.1970 (GV NW 1970 S. 96) in Verbindung mit § 9 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBI. I. S. 341) und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.04.1970 (GV 1970 S. 299).

I. WR I Ⓐ - Gebiet

   Dachform:

   Für Wohngebäude und Garagen sind nur flache Dächer ohne sichtbare Dachneigung zulässig.

   Höhenlage:

   Bei Wohngebäuden darf eine Höhe von 3,20 m, bei Garagen eine Höhe von 2,20 m über Straßenkrone nicht überschritten werden.

   In Anwendung von Ziff. 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (Staffelgeschoss) können für Wohngebäude Ausnahmen zugelassen werden.

   Äußere Gestaltung:

   Die Außenwände der Häuser, einschließlich der Garagen, sind weiß zu gestalten. Ausnahmen können zugelassen werden.

Lage der Garagen:

Garagen, deren Zufahrt unmittelbar zur Straße führt, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßengrenze haben.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen vor der vorderen Baugrenze dürfen nur durch Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe vorgenommen werden. Einfriedigungen hinter der vorderen Baugrenze dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Mülltonnen:

Mülltonnen sind im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen.

II. WR I - Gebiet: Ausnahme: Bereich der Grundstücke Flur 243, Flurstück 98 und Flur 244, Flurstück 842 (Kennzeichnung B).

Dachform:

Die Neigungsdächer der Wohngebäude sind nur als Satteldächer ohne Dachaufbauten mit einem Dachüberstand von maximal 30 cm, die Dächer der Garagen nur als flache Dächer ohne sichtbare Dachneigung zulässig. Ausnahmen bei Garagen können zugelassen werden.

Höhenlage:

Bei Wohngebäuden darf eine Sockelhöhe von 0,50 m, eine Traufenhöhe von 3,50 m und bei Garagen eine Traufenhöhe von 2,20 m über Straßenkrone nicht überschritten werden.

Äußere Gestaltung:

Die Außenwände der Häuser einschließlich der Garagen sind als Verblendbauten auszuführen. Bei Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.

Lage der Garagen:

Garagen, deren Zufahrt unmittelbar zur Straße führt, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßengrenze haben.

Einfriedigungen:

Vorgärten dürfen nur durch Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe, ausnahmsweise durch Holzlattenzäune bis zu 0,80 m, zum öffentlichen Straßenraum abgegrenzt werden.

Mülltonnen:

Mülltonnen sind im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen.

III. WR I - Gebiet auf den Grundstücken Flur 243, Flurstück 98 und Flur 244, Flurstück 842 (Kennzeichnung B).

Dachform:

Die Neigungsdächer der Wohngebäude sind nur als Satteldächer ohne Dachaufbauten mit einem Dachüberstand von maximal 30 cm, die Dächer der Garagen nur als flache Dächer ohne sichtbare Dachneigung zulässig. Ausnahmen bei Garagen können zugelassen werden.

Höhenlage:

Bei Wohngebäuden darf eine Sockelhöhe von 0,50 m, eine Traufenhöhe von 3,50 m und bei Garagen eine Traufenhöhe von 2,20 m über Straßenkrone nicht überschritten werden. Die Firsthöhe 27° (+/- 3°) geneigter Dächer darf nicht mehr als 7,0 m, die Firsthöhe 48° (+/- 3°) geneigter Dächer nicht mehr als 10,0 m die Straßenkrone überschreiten.

Äußere Gestaltung:

Außenwand- und Dachflächen von Wohngebäuden und die Außenwände von Garagen sind mit hellroten bis dunkelbraunen oder dunkelgrauen Ziegeln zu versehen; andere Materialien können als Ausnahmen zugelassen werden.

Lage der Garagen:

Garagen, deren Zufahrt unmittelbar zur Straße führt, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßengrenze haben. Freistehende Garagen sind unzulässig.

Einfriedigungen:

Vorgärten dürfen durch Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe, ausnahmsweise durch maximal 1,0 m hohe Zäune im Mindestabstand von 30 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt werden, es können nur dunkelbraune Holzlattenzäune oder zum Straßenraum mit Hecken abgepflanzte Drahtzäune zugelassen werden.

Mülltonnen:

Mülltonnen sind im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen.

IV. WR II – bis IV – Gebiete

Dachform:

Die Neigungsdächer der Wohngebäude sind nur als Satteldächer ohne Dachaufbauten mit einem Dachüberstand von maximal 30 cm, die Dächer der Garagen nur als flache Dächer ohne sichtbare Dachneigung zulässig. Ausnahmen bei Garagen können zugelassen werden.

Höhenlage:

Bei Wohngebäuden darf eine Sockelhöhe von 0,50 m, bei 2-geschossigen Gebäuden eine Traufenhöhe von 6,50 m und bei Garagen eine Traufenhöhe von 2,20 m nicht überschritten werden.

Äußere Gestaltung:

Die Außenwände der Häuser, einschließlich der Garagen, sind als Verblendbauten auszuführen. Bei Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.

Lage der Garagen:

Garagen, deren Zufahrt unmittelbar zur Straße führt, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßengrenze haben.

Einfriedigungen:

In den WR II - Gebieten sind Einfriedigungen durch Hainbuchenhecken bis zu 2,20 m, die durch zusätzliche Holzlattenzäune bis zu 0,80 m ergänzt werden können, zulässig. In den übrigen Bereichen sind nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

Mülltonnen:

Mülltonnen sind im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen.

V. WR VI – bis IX – Gebiete und WA I – Gebiet

Dachform:

Für alle Gebäude einschließlich der Garagen sind nur flache Dächer ohne sichtbare Dachneigung zulässig.

Höhenlage:

Bei allen Gebäuden darf eine Sockelhöhe von 0,50 m und bei Garagen eine Traufenhöhe von 2,20 m über Straßenkrone nicht überschritten werden.

Äußere Gestaltung:

Die Außenwände aller Gebäude im WA I – Gebiet sind weiß zu gestalten, die in den WR VI – bis IX – Gebieten als Verblendbauten auszuführen.

Lage der Garagen:

Garagen, deren Zufahrt unmittelbar zur Straße führt, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßengrenze haben.

Einfriedigungen:

Vorgärten dürfen nur durch Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe abgegrenzt werden.

Mülltonnen:

Mülltonnen sind im Gebäude oder in festen Geschränken 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