Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 158:
Gremmendorf - Münnichweg / Bonifatiusweg / Letterhausweg

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten Baugebieten kann ausnahmsweise das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 (6) BauNVO i. V. m. § 2 (5) BauO NW).

1.2 In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten Baugebieten sind Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

In den mit Fußnote 4) gekennzeichneten Baugebieten sind Wohngebäude mit max. vier Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.3 In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten Baugebieten sind nur Anbauten zulässig.

Die Errichtung zusätzlicher freistehender Wohngebäude ist hier unzulässig (§ 22 (4) BauNVO).

1.4 Die Höhe der Oberkante der Erdgeschoss-Fußböden wird auf max. 0,5 m festgesetzt (§ 9 (2) BauGB).

Die Traufhöhen dürfen

bei I Vollgeschoss 4,00 m

bei II Vollgeschossen 6,80 m

nicht überschreiten.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und der Oberkante der Sparren.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist jeweils die Oberkante der fertiggestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes, bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

1.5 Bei den gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden. An den seitlichen Gebäudewänden sind in den o. g. Fällen die Anforderungen des jeweils nächstniedrigeren Lärmpegelbereichs zu erfüllen (§ 9 (1) 24 BauGB).

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 5,00 m Entfernung zur Baugrenze. Bei Zurückbleiben von der Baugrenze in größerem Maße ist – sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird – die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung zu belegen.

Für zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen versehenen Baugrenzen wird empfohlen, schallgedämmte Lüftungen einzubauen.

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

2.1 Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis brauner Vormauerziegel auszuführen.

2.2 Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind für alle Hauseinheiten die gleichen Fassaden- und Bedachungsmaterialien im gleichen Farbton zu verwenden.

2.3 Hausgruppen und Doppelhäuser sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.

2.4 Bei Veränderungen bestehender Gebäude kann als Ausnahme die Dachform, Firstrichtung und Dachneigung beibehalten werden.

2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf max. 50 % der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand mind. 1,50 m entfernt liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern gilt die Festsetzung für die Dachaufbauten und Dacheinschnitte für jede Hauseinheit.

2.6 Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die „Ortssatzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage in der Stadt Münster" (Entwässerungssatzung) vom 29.09.1989 ist zu beachten.

Besonders hingewiesen wird auf das Einleitungsverbot von Drainage- und Grundwasser.

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/21 05 -2 52) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

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