Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 160 Teilabschnitt I: Gievenbecker Weg / Enschedeweg / Toppheide

Textliche Festsetzungen gemäß § 81/103 BauONW

1. Festsetzungen für das SO-Gebiet sowie für das östliche, mehrgeschossige WRg-Gebiet

1.1 In diesen Gebieten sind nur flache Dächer ohne sichtbare Dachneigung zulässig.

1.2 Müllbehälter sind entweder in den Gebäuden selbst oder in Mülltonnenschränken unterzubringen.

1.3 Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Als Material ist Holz zu verwenden.

1.4 Als Fassadenoberfläche der Geschossbauten ist zulässig:

a) für die Sockelzone: strukturierter Sichtbeton

b) für die Geschosse: weiße Mauersteine oder in der Wirkung ähnliches Material

c) für die Gesimszone: Schiefer oder in der Wirkung ähnliches Material

d) besondere Bauteile: Brüstungen, Balkone, Türen sowie die Sockelzone sind farbig zu behandeln

Das Material unter b) kann auch für die Gesimszone verwandt werden, wenn für die Geschosszone in diesem Fall das Material unter c) verwandt wird.

2. Festsetzungen für die südlichen WR II-Gebiete

2.1 Neigungsdächer sind generell nur als Satteldächer zwischen Vollgiebeln und mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig. Dachaufbauten sind hierbei nicht gestattet. Ausnahmen von der Farbgebung sind – in Abstimmung mit der Verwaltung – möglich.

Werden Gruppenhäuser im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist – in Abstimmung mit der Verwaltung – eine andere Dachform und Dachneigung ausnahmsweise zulässig.

2.2 Die Neigungsdach-Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand / Sparrenoberseite) darf von Oberkante Straßenkrone bei

zweigeschossigen Häusern (bei 30° Dachneigung) 6,00 bei entsprechender Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten und muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

2.3 Garagen sind nur mit flachen Dächern ohne sichtbare Neigung und mit weißem Perlkiesel abgedeckt zulässig.

2.4 Die Außenwandflächen aller Gebäude sind mit einem weißen bis weißbraunen Steinmaterial zu verblenden.

Wird ein Baugebiet oder eine Baugruppe im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Farbe und ein anderes Material der Außenwand – in Abstimmung mit der Verwaltung – ausnahmsweise möglich.

2.5 Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen, die im Mindestabstand von 1,00 m zum allgemeinen Verkehrsraum zu errichten und mit Sträuchern einzugrünen sind.

2.6 Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen und privaten Wegeflächen und untereinander im Vorgartenbereich vor der straßen- oder wegeseitigen Baugrenze sind nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

2.7 Außerhalb der Vorgartenbereiche sind als Abgrenzung der Wohngärten nur dunkelbraune Holzzäune oder Drahtzäune bis zu 1,00 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen (§ 23 (2), Satz 3 und § 23 (3) BauNVO).

2. In allen Baugebieten sind von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen gemäß § 17 (5) BauNVO für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenräumen, Treppenhausaufgängen, Kaminen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig.

   Zusätzlich kann die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 (5) und § 21 a (1) BauNVO ausnahmsweise um 1 Geschoss überschritten werden, wenn das Erdgeschoss ausschließlich der Nutzung als Garagengeschoss bzw. der Garagennutzung und zur Aufnahme von Sport- und Spielräumen für die Bewohner des Gebäudes dient.

3. Soweit Baugrenzen geschossweise unterschiedlich festgesetzt sind, können diese gemäß § 23 (3) BauNVO bis 0,5 m überschritten werden.

4. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf bei allen Bauten nicht mehr als 1,40 m die Höhe der das Gebäude umgebenden Erschließungsfläche überschreiten.

5. Nach § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden.

6. Innerhalb der südlichen WR II-Gebiete sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig (§ 3 (4) BauNVO).

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