Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 181: Hegerskamp / Schmittingheide

Textliche Festsetzungen

1. In den WA-Baugebieten (mit Ausnahme des WA I-Baugebietes) sowie auf dem Schulgrundstück dürfen gemäß § 23 (3) Bau NVO Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte bis zu 3,00 m außerhalb der Baugrenzen liegen.

2. Ebenso sind in den zu 1. genannten Baugebieten gemäß § 17 (5) BauNVO Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenräumen, Treppenhausaufgängen und Kaminen zulässig.

3. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

4. Die im Bereich „B“ festgesetzten Flächen für Grüngestaltung sind mit 1,80 m hohen sommergrünen, lebenden Hecken (z. B. Rot- oder Hainbuche) zu bepflanzen.

Baugestaltung (gemäß § 103 BauO NW)

1. Die Außenwandflächen aller Häuser sind auf mind. 50 % Anteil der geschlossenen Wandfläche des Einzelhauses mit einem rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.

2. Satteldächer sind nur mit einem Steinmaterial dunkelbrauner Färbung zulässig, wobei Dachaufbauten nicht gestattet sind.

   Bei diesen Dächern darf die straßenseitige Traufen-Oberkante – bei einem zulässigen Dachüberstand bis zu 80 cm – nicht höher als 3,50 m (bei eingeschossigen Häusern) und 6,25 m (bei zweigeschossigen Häusern) über O. K. Straßenkrone sein.

3. Flachdächer sind nur ohne sichtbare Dachneigung zulässig.

4. In dem WA I Ⓖ- Baugebiet sind nur Dachgesimsbänder dunkelbrauner oder dunkelgrauer Färbung in einer Breite von 50 – 75 cm zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

5. Die Dachgesimsoberkante darf bei eingeschossigen Flachdachhäusern nicht höher als 3,75 m, bei zweigeschossigen nicht höher als 6,25 m über O. K. Straßenkrone sein. Überhöhungen für Teile eingeschossiger Gebäude können bis zu 4,50 m Höhe als Ausnahme zugelassen werden, im Bereich „B“ sind keine Ausnahmen zulässig.

6. Garagen sind generell nur mit einem Flachdach – ohne sichtbare Neigung – zulässig. Wenn sie jedoch einem Hauptbau mit Neigungsdach angegliedert sind, so können sie auch ein Dach mit gleicher Neigung tragen.

   Alle Garagen sind nur im Außenwandmaterial des zugehörigen Wohnhauses, bzw. der baulich zugeordneten Hausgruppe gestattet.

7. Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken unterzubringen.

8. Als Abgrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum und untereinander im Vorgartenbereich sind vor der straßenseitigen Baugrenze nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

9. Als Abschirmung der Wohngärten sind Holzzäune und Drahtzäune bis zu 1 m Höhe (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) sowie generell Hecken zulässig. Grenzen die Wohngärten an öffentlichen Flächen, so sind solche Zäune nur im Abstand von 30 cm von der Grenze gestattet.

10. In dem Bereich der Gartenhofhäuser sind die zum Sichtschutz der umbauten Gartenhöfe notwendigen Wände nur in dunkelbraunem Holz oder einem Steinmaterial der Farbigkeit des Wohnhauses entsprechend bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Ausnahmen können aus Gründen des erhöhten Sichtschutzes zugelassen werden. Diese Wände dürfen entlang öffentlicher Flächen nur mit einem Mindestabstand von 0,50 m von der Straßengrenze und nur parallel zu Gebäudekanten errichtet werden.

11. Im Bereich „A“ sind auf den seitlichen Grundstücksgrenzen, sofern diese nicht an öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, zur Abschirmung der Wohnterrassen Einfriedigungen aus dunkelbraunem Holz bis zu einer Höhe von 1,80 m gemessen vom Niveau des angrenzenden Grundstücks – 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