Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 207:
Gut Insel / Habichtshöhe / Saarbrücker Straße / Oberschlesier Straße

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. In den mit Fußnote 1 gekennzeichneten WA- und WR- Gebieten sind pro Hauseinheit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 (4) BauNVO).

2. In den mit Fußnote 2 gekennzeichneten WA- und WR- Gebieten sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

3. Nach § 21 a (2) BauNVO können bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen die außerhalb der Baugrundstücke liegen, diesen hinzugerechnet werden.

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind nur auf den festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise im Vorgartenbereich zulässig, wenn durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung, Begrünung des Stellplatzes, Baumpflanzung) eine gärtnerische Gestaltung der Vorgärten erhalten bleibt.

6. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird die abweichende Bauweise wie folgt definiert:

   Innerhalb der überbaubaren Fläche muss auf der westlichen Grenze Grenzbebauung und auf der östlichen Grenze ein 3,00 m- Abstand eingehalten werden, in dem die Garage unterzubringen ist.

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

   Dachgesimsoberkanten und Traufhöhen, gemessen am Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut, dürfen höchstens betragen:

   In eingeschossigen Gebieten 3,50 m,

   in zweigeschossigen Gebieten 6,50 m.

   Ausnahmen von den festgesetzten Höhenlagen sind zulässig, wenn ein bestehendes Bauwerk erweitert werden soll (§ 9 (2) BBauG).

   Die im Bebauungsplan angegebene Höhenlage der Grundstücksflächen an der straßenabgewandten Seite darf außerhalb der überbaubaren Fläche nicht verändert werden.

   Der Geländesprung muss im Gebäude selbst aufgefangen werden.

8. Die auf den überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung ist für die Hauptfirstrichtung des Daches und die Stellung der baulichen Anlagen maßgebend. (§ 9 (1) Satz 2 BBauG).

9. In den eingeschossigen Baugebieten mit Satteldachfestsetzungen von 48° ± 3° ist gemäß § 17 (5) BauNVO der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzliches Vollgeschoss im Einzelfall zulässig, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

10. Auf der festgesetzten Linie für Schallschutzvorkehrungen muss eine mindestens 2,00 m hohe, lückenlose Lärmschutzwand errichtet werden. (§ 9 (1) 24 BBauG).

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Höhenlage mit gleichen Dachneigungen und Dachüberständen herzustellen. Dies gilt auch bei baulichen Erweiterungen bereits bestehender Doppelhaushälften oder bei Bauwerken innerhalb einer Hausgruppe.

2. In den im Bebauungsplan Nr. 207 ausgewiesenen WR- Gebieten an der Oberschlesier Straße, der Straße Gut Insel, der Habichtshöhe und der Saarbrücker Straße sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° ± 3° zulässig. In den ausgewiesenen Wohngebieten im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° ± 3° und im Bereich der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf (Handelslehranstalten) sind nur Flachdächer zulässig.

   Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei den festgesetzten Dachneigungen von 30° ± 3° unzulässig.

   Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 35° und bis zu 1/3 der Trauflänge einer Hauseinheit 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.

3. Die Außenwände und Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in gleichem Material und gleicher Farbgebung auszuführen.

   Als Fassadenoberfläche, für Garagen und Lärmschutzwand ist nur Ziegelmauerwerk in rotem Grundton zulässig.

   Ausnahmen in der Fassadenoberfläche für besondere Bauteile (Brüstungen, Erker u. a.) sind zulässig.

4. In den mit Fußnote 3 gekennzeichneten WA- und WR- Gebieten sind im Vorgartenbereich nur Rasenkantensteine bis zu 10 cm Höhe zulässig.

5. Zur Abgrenzung von Wohngärten, die an eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) grenzen, sind nur bis zu 1,20 m hohe Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig, wobei die Zäune mindestens 0,50 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen sind.

   Grenzen die Wohngärten an die öffentliche Verkehrsfläche, so sind zur Abschirmung der Wohnterrassen Sichtelemente aus rotem Ziegelmauerwerk oder Holz bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, die 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind und zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken oder Bodendeckern in Verbindung mit Rankgewächsen abgepflanzt werden.

Hinweis

Der Schutz der Naturdenkmale ist durch die ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen im Gebiet der Stadt Münster vom 24.07.1981 sichergestellt.

Der übrige gesunde Baumbestand wird in der Ausbauplanung der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt und erhalten.

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