

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 209: Kuhviertel

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Anlagen gemäß § 4 a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind in allen Baugebieten, Anlagen gemäß § 4 a (3) Nr. 3 BauNVO in den Baugebieten WB 2-7 auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
2. Außerhalb der mit A bezeichneten Bereiche sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).
3. Innerhalb der mit B bezeichneten Bereiche sind im Erdgeschoss baulicher Anlagen nur Nutzungen gemäß § 4 a (2) Nr. 2 – 5 BauNVO zulässig (§ 1 (7) BauNVO); die textliche Festsetzung Nr. 2 bleibt unberührt.

Außerhalb des Erdgeschosses sind auf den Flurstücken 325, 326, 334, 337, 338, 339, 340 und 343 der Flur 4 nur Wohnungen zulässig, die geeignet sind, als Familienheime im Sinne von § 9 (1) 6 BBauG zu dienen (§ 4 a (4) Nr. 1 BauNVO); als solche gelten Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern, Küche, Bad und einer Mindestgröße von insgesamt 75 m² reiner Wohnfläche.

4. Außerhalb der mit B bezeichneten Bereiche und auf den Flurstücken 57 und 346 der Flur 4 sind auf zweigeschossig bebaubaren Grundstücken mindestens 60 % auf drei- und viergeschossig bebaubaren Grundstücken mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4 a (4) Nr. 2 BauNVO).

Zur Bestandssicherung sonstiger vorhandener Nutzungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden; der Anteil dieser Nutzungen darf jedoch 60 % der zulässigen Geschossflächen nicht überschreiten.

5. Innerhalb der mit B bezeichneten Bereiche können zur Anordnung von Vorbauten (z. B. Zwerggiebel, Erker) die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden (§ 23 (2) und (3) BauNVO).
6. Innerhalb der mit C bezeichneten Bereiche ist das 1. Vollgeschoss als Garagengeschoss auszubilden (§ 12 (4) BauNVO).

Die Fläche dieses Garagengeschosses bleibt bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr. 3 BauNVO).

7. Im Baugebiet WB 7 sind Flächenanteile an festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).
8. In den Baugebieten WB 4 und WB 7 ist in den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Gebäuden je eine von der öffentlichen Verkehrsfläche zugängliche Umformungsstation mit den lichten Mindestmaßen von 3,00 m Breite x 6,00 m Tiefe x 2,25 m Höhe vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG).
9. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² Grundfläche pro Grundstück zugelassen werden (§ 23 (5) Bau NVO).
10. Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen (mindestens ein Baum pro zwei Stellplätze) zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).

11. Bei der Bebauung des Grundstückes Buddenstraße 16 (Flur 4, Flurstück 57) ist ein ausgebauten Dachgeschoss als drittes Vollgeschoss zulässig. Dabei dürfen die Traufhöhen der Bebauung auf dem Grundstück Buddenstraße 16 (Flur 4, Flurstück 57) die Höhe der zugewandten Traufe des Nachbargebäudes Buddenstraße 14/15 nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

1. Bauvorhaben müssen in der Verwendung des Materials, in der handwerklichen Ausführung, in Farbe und Form der besonderen Eigenart des Gebietes, insbesondere auch der vorhandenen Bebauung, soweit sie für dieses Gebiet charakteristisch ist, angepasst werden.
2. Geneigte Dachflächen sind mit roten Pfannen einzudecken.
3. Flachdächer sind ohne sichtbare Neigung auszubilden und zu bekiesen.
4. Anstelle festgesetzter Flachdächer können ausnahmsweise auch geneigte Dächer zugelassen werden.
5. Zur Abgrenzung von Grundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen und untereinander im Bereich von Vorgärten dürfen Mauern bis zu 0,60 m Höhe sowie Zäune und Hecken bis zu 0,90 m Höhe angelegt werden. Sonstige Mauern, Zäune und Hecken hinter der Bauflucht und zwischen den Grundstücken dürfen 2,00 m Höhe nicht überschreiten.
6. Müllbehälter sind in Gebäuden oder in Schränken 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