Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 213 Teilabschnitt II: Wolbeck - Goldbrink

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Bei der Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen, diesem zugeschlagen werden. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

2. Nebenanlagen und sich unterordnende bauliche Anlagen gem. § 14 BauNVO sind als Ausnahme gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dadurch das städtebauliche Grundkonzept der Sicherung eines überwiegenden Anteiles der Grundstücksflächen für Grüngestaltung und Bewuchs gewahrt bleibt und wenn durch ausgleichende Maßnahmen wie angemessene Eingrünung mit heimischen Gehölzen u. a. auch eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange und negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden werden.

3. In den mit WA (allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Gebieten sind Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

4. Die straßenseitige Traufenoberkante bzw. Dachgesimsoberkante der Gebäude darf 3,75 m über Oberkante Straßenkrone bei eingeschossigen Häusern nicht überschreiten.

   Dabei wird die Höhe gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Oberkante des Dachsparrens.

   Ausnahmen – bedingt durch zurücktretende Außenwandteile – sind zulässig.

5. Auf der Erschließungsseite im Bereich der jeweiligen Hauseingänge darf zur Bildung eines Windfanges die Baugrenze für eingeschossige Bauteile in einer Fläche von 2,0 x 2,50 m als Ausnahme überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

6. Vergnügungsstätten und Spielhallen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. Alle Neigungsdächer sind als Pfannendächer auszubilden. Anstelle von Satteldächern sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.

   Die Abwalmung darf dabei senkrecht gemessen nur 1,50 m betragen. Dabei darf die Firstlinie des Gebäudes auf der jeweiligen Giebelseite um maximal 1,50 m eingekürzt werden.

2. Für die Dacheindeckung der Gebäude dürfen nur nichtglänzende Dachziegel oder Dachpfannen, die in Oberflächenstruktur, Größe und Form dem Dachziegel angepasst sind, verwendet werden.

   Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist das gleiche Bedachungsmaterial in gleichem Farbton und Struktur zu verwenden.

3. Flachdächer sind für Nebenbaukörper zur Schaffung eines winkelförmigen Grundrisses im Bereich der eingeschossigen Wohnbebauung und für eingeschossige Anbauten sowie für Garagen zulässig.

4. Ebenso ist für Nebenbaukörper auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfirst mindestens 0,50 m niedriger als der Hauptfirst liegt und höchstens 2/3 der Länge des Hauptfirstes hat.

5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind, außer in Bereichen, für die Gartenhofbebauung festgesetzt ist, nur bei einer Dachneigung ab 30° zulässig. Sie dürfen nur max. ½ der Trauflänge betragen und müssen von der Außenkante der Giebelseiten mind. 1,50 m entfernt angeordnet werden. Unterhalb des Anschnittes der Gauben mit der geneigten Dachfläche sind mind. vier Dachpfannenreihen anzuordnen. Die Dachgauben dürfen eine Höhe, gemessen im Bereich der senkrechten Fensterfläche bis Oberkante fertige Gaube, von 1,30 m nicht überschreiten.

6. In Bereichen, in denen Flachdachbebauung festgesetzt ist, sind die Dächer ohne sichtbare Neigung auszuführen. Pultdächer sind bei einer max. Höhe von 1,75 m bis zu einem Anteil von 20 % der entsprechenden Dachflächen zulässig. Als Ausnahme sind hier auch flachgeneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 22° als rote Ziegeldächer zulässig, wenn diese ihre Hauptfirstrichtung parallel zur jeweils angrenzenden Straße (Hauptfirstrichtung) ausrichten.

   Bei winkelförmigen Baukörpern ist die Überdachung durch einen Haupt- und Nebenfirst zu bilden.

   Bei der als Ausnahme zugelassenen Errichtung von Neigungsdächern auf Gartenhofhäusern sind zur Wahrung des von fremder Sicht entzogenen Innenhofes Fenster in den Giebel- oder Dachflächen nicht zulässig.

7. Die Außenwandflächen aller Gebäude sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandflächen mit Vormauerziegeln zu verblenden, die sich in ihrer Färbung aus der Farbabstufung rot bis braun herleiten lassen.

   Im Bereich der Flachdachbauten ist, wenn die Gesimszone als besonderes Bauteil ausgebildet wird, hierfür nur ein Material in dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig.

8. Werden einzelne Baugebiete im Zusammenhang geplant und durchgeführt, ist eine andere Materialauswahl ausnahmsweise zulässig.

9. Als Außenwandmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehören Gebäudes zulässig.

   Wenn mehr als eine Garage vorgesehen ist, so sind diese in Material und Farbe der zugehören Hausgruppe einheitlich auszuführen.

10. Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Flächen sind Vorgartenflächen.

    Diese Vorgartenflächen sind einzugrünen und sind nur mit Betonkantensteinen oder Zäunen und Mauern bis 0,60 m Höhe oder Hecken von der öffentlichen Verkehrsfläche und privaten Verkehrsflächen und untereinander abzugrenzen. Ausnahmen von der Höhenbeschränkung der Einfriedungen sind nur zulässig zur Abschirmung von Wohngärten, letztere nur, wenn sie von der Straßenbegrenzungslinie so weit abgerückt werden, dass eine störende Wirkung auf das Straßenbild nicht eintritt und wenn der Zwischenraum zur Straße hin eingegrünt wird.

11. Im Bereich der Gartenhofbebauung – WA I g 0,6 (0,6), WR I g 0,6 (0,6) -, sind die zum Schutz der von fremder Sicht entzogenen Gartenhöfe notwendigen Wände nur in Holz oder dem Material des dazugehörigen Gebäudes bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

Diese Wände müssen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen soweit abgerückt werden, dass durch angemessene Eingrünung zur Straße hin negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden werden.

Als Ausnahme kann entlang der Erschließungsstraßen und Wege und bei Nachbarzustimmung auch zum Nachbargrundstück hin für die Bildung des von fremder Sicht entzogenen Innenhofes, anstelle einer massiven Wand, auch eine hoch und dicht wachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gepflanzt werden.

12. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen sind generell nur im Erdgeschossbereich bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses und bei eingeschossigen Flachdachbauten bis zur Oberkante Dachgesims zulässig.

    Reklamebänder und Schriftzüge dürfen nicht länger als 2/3 der Länge des zugehörigen Gebäudes und nicht höher als 0,60 m sein.

    Selbstleuchtende Flächen dürfen nicht größer als 0,80 qm sein. Es ist nur eine Werbeanlage pro Geschäft zulässig. Großflächige Werbetafeln dürfen ein Maß von 2,0 qm nicht überschreiten und sind nur im Mischgebiet innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es ist nur eine Tafel je Grundstück zugelassen.

13. Abweichungen von den Gestaltungsfestsetzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese als Teile der Gebäudearchitektur in diese eingebunden sind oder wenn diese für eine städtebaulich zusammenhängende Gruppe durchgeführt werden und das allgemeine Gestaltungsziel nicht beeinträchtigt wird.

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